

Envoyé en préfecture le 05/04/2020

Reçu en préfecture le 05/04/2020

Affiché le

ID : 033-200078335-20200218-2020_1BIS-DE



Syndicat Mixte du Sud Gironde **Sud-Gironde**

Schéma de Cohérence Territoriale du Sud Gironde

3.1 Document d'Orientation et d'Objectifs

2020

Envoyé en préfecture le 05/04/2020

Reçu en préfecture le 05/04/2020

Affiché le



ID : 033-200078335-20200218-2020_1BIS-DE

Table des matières

Préambule..... 4

1- Qu'est-ce qu'un Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) ? 6

2- Comment s'est construit le DOO du SCoT du Sud-Gironde ?..... 9

1. Maitriser le développement du Sud-Gironde 10

1- Accueillir de nouvelles populations en trouvant un équilibre entre extension et valorisation de l'existant 13

2- Définir des enveloppes urbaines déclinées territorialement pour réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers 20

2. Préserver les identités du Sud-Gironde..... 30

1- Valoriser le Sud-Gironde à travers son capital environnemental et paysager 34

2- Garantir la préservation des gisements de granulats pour en permettre l'exploitation sans remettre en cause les fondements environnementaux, agricoles et paysagers 62

3- Œuvrer à la maitrise des pressions d'origine anthropique sur l'hydrosystème 65

4- Se doter d'une politique commune de gestion des risques naturels et technologiques 67

5- Investir les friches urbaines, y compris les sols pollués ou potentiellement pollués 69

6- Poursuivre la gestion optimisée des déchets et faire de ce gisement une ressource valorisable à l'échelle du territoire..... 69

7- Se réappropriier les identités urbaines et naturelles du Sud-Gironde 70

3. Accompagner le développement du Sud-Gironde 84

1- Des axes majeurs comme vecteur de développement 88

2- Organiser, diversifier, professionnaliser les activités et les outils économiques 92

3- Maitriser, réguler, densifier l'offre de commerces et de services 97

4- Améliorer les conditions d'échange, de mobilité et de connexion au Sud-Gironde 161

Annexe : Atlas des coupures paysagères..... 164

Envoyé en préfecture le 05/04/2020

Reçu en préfecture le 05/04/2020

Affiché le



ID : 033-200078335-20200218-2020_1BIS-DE

Envoyé en préfecture le 05/04/2020

Reçu en préfecture le 05/04/2020

Affiché le

SLOW

ID : 033-200078335-20200218-2020_1BIS-DE

Préambule

Envoyé en préfecture le 05/04/2020

Reçu en préfecture le 05/04/2020

Affiché le



ID : 033-200078335-20200218-2020_1BIS-DE

1- QU'EST-CE QU'UN DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS (DOO) ?

A- REPÈRES LÉGISLATIFS

Le code de l'urbanisme définit dans ses articles L. 141-5 à L.141-23 suivant les modifications issues de la loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 et son ordonnance d'application du 23 septembre 2015, les éléments du Document d'Orientation et d'Objectifs.

Il est à la fois le règlement du SCoT et un cadre commun de références, de méthodes d'actions permettant de concourir à la mise en œuvre des orientations du SCoT. Il constitue le volet prescriptif du SCoT induisant des effets sur les documents d'urbanisme locaux, et est un document opposable.

Article L. 141-5 : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine :

1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;

2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;

3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines ».

Articles L. 141-6 à L.141-26 : Ils abordent successivement le contenu du Document d'Orientation et d'Objectifs, sous forme de thématiques devant être prises en compte par ce dernier :

- Gestion économe des espaces
- Protection d'espaces agricoles, forestiers, naturels et urbains
- Habitat
- Transports et déplacements
- Equipement commercial et artisanal
- Qualité urbaine, architecturale et paysagère
- Equipements et services
- Infrastructures et réseaux de communication électroniques
- Performances environnementales et énergétiques
- Zones de montagne
- Dispositions valant schéma de mise en valeur de la mer.

B- DÉCRYPTAGE

Le Document d'Orientation et d'Objectifs constitue le corps normatif du projet du SCoT en traduisant réglementairement les ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, document majeur, qui joue le rôle de « rotule » entre les besoins et les enjeux exprimés dans le rapport de présentation et la déclinaison réglementaire. Le PADD se retrouve ainsi transcrit sous forme de prescriptions ou de recommandations dans le Document d'Orientation et d'Objectifs.

Le DOO définit également les conditions de compatibilité ou de conformité vis-à-vis :

- Du SCoT lui-même : c'est-à-dire les devoirs du SCoT au regard des directives européennes, lois nationales, documents de portée nationale ou régionale
- Des documents dits de rang inférieur : c'est-à-dire les documents d'urbanisme locaux (PLU intercommunal et PLU, carte communale) et des documents relatifs à des politiques particulières (PLH, PDU, etc.)

La notion de compatibilité s'apparente à la non-contrariété entre deux documents d'urbanisme, la norme inférieure ne pouvant remettre en cause les orientations définies par la norme qui lui est supérieure.

Dans le cadre de la spatialisation de certaines orientations du DOO, certaines représentations graphiques sont ajoutées, afin d'illustrer celles-ci, sans pour autant avoir valeur de zonage.

C- PHILOSOPHIE GÉNÉRALE DES OBJECTIFS DES ORIENTATIONS DU DOO DU SUD-GIRONDE

Les orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT Sud Gironde prolongent les intentions du projet de territoire telles que formulées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Les trois principaux axes du PADD sont :

- Un Sud Gironde qui s'appuie sur ses atouts
- Vers un Sud Gironde structuré, connecté et solidaire
- Un Sud Gironde qui cultive ses diversités

Les orientations fortes qui en découlent sont :

- Accueillir 19478 habitants supplémentaires d'ici à 2035 ;
- Mettre sur le marché 10750 logements pour accompagner la croissance démographique ;
- Remettre sur le marché 629 logements aujourd'hui vacants ;
- Diminuer de 45% la consommation d'espaces naturels et agricoles par l'urbanisation par rapport aux 10 dernières années ;
- Définir un volet programmatique des objectifs s'appuyant sur des typologies de communes et décliné par Communauté de Communes ;
- Inscrire la volonté de mise en œuvre d'une gouvernance agricole pour gérer les problématiques rurales du territoire sur le long terme.

D- MODE D'EMPLOI

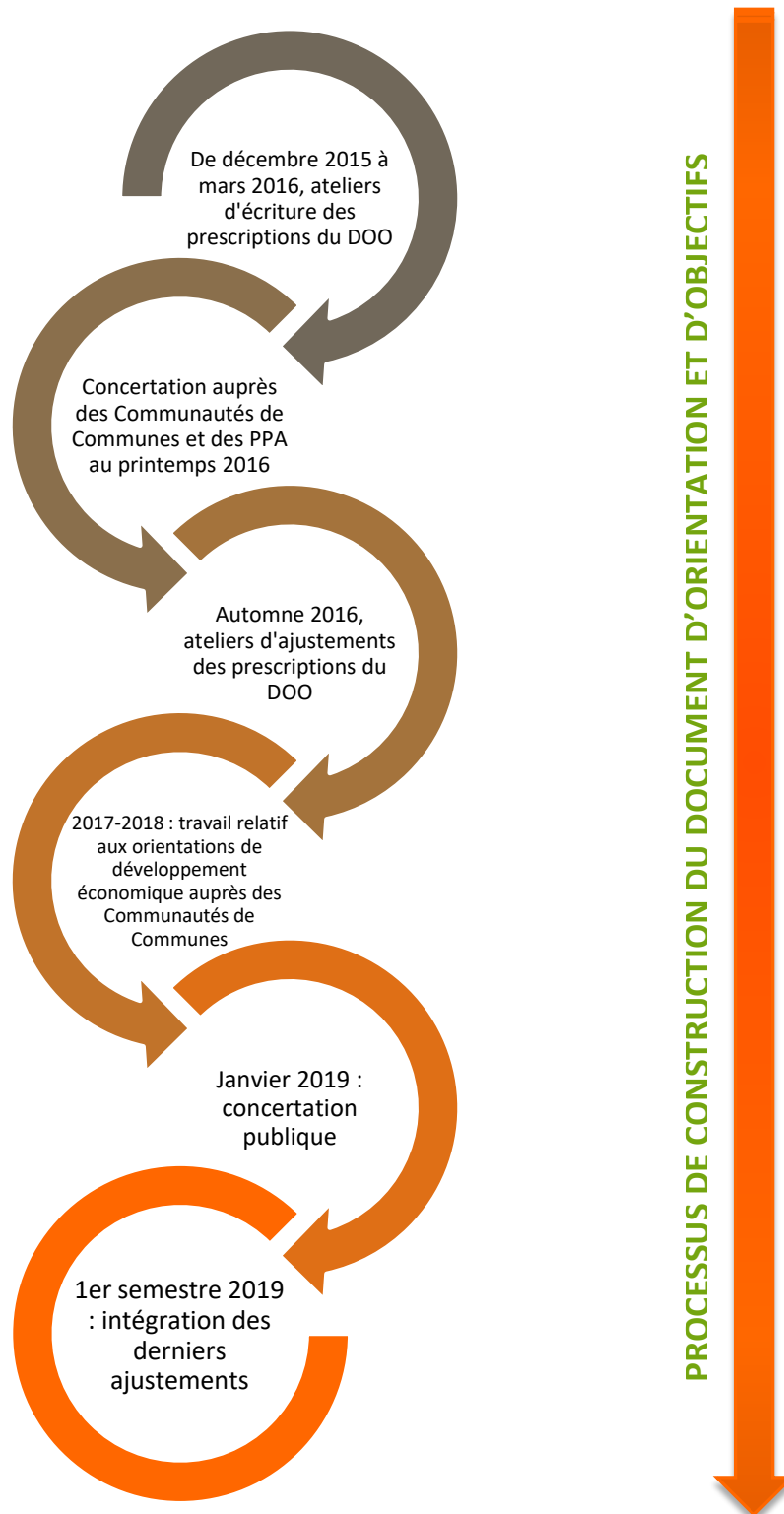
Le Document d'Orientation et d'Objectifs est la traduction concrète du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Chaque orientation est déclinée selon les modalités suivantes :

- Sous-thématique faisant référence au projet politique du territoire
- Titre de l'orientation : il s'agit de l'énoncé de la stratégie poursuivie par le SCoT
- Une présentation rappelant l'enjeu et l'ambition
- Un ou plusieurs objectifs correspondant à la déclinaison des orientations
- Une ou plusieurs mesures de mises en œuvre. Deux niveaux de traduction ont été définis dans ce document :

- La traduction règlementaire du PADD sous forme de prescriptions. Il s'agit de mesures au degré de contrainte le plus élevé, leur mise en œuvre étant obligatoire afin d'atteindre les objectifs du SCoT. Par conséquent, les prescriptions s'imposent par compatibilité dans la mesure où les règles des plans et projets dits de rang inférieur ne remettent pas en cause ni ne contrarient les normes imposées par les prescriptions.
- La traduction de certains axes du PADD sous forme de recommandations ou modalités d'accompagnement à vocation pédagogique et incitative. Il s'agit de mesures sans degré de contraintes et non obligatoires, mais dont la mise en œuvre est souhaitable en vue d'atteindre les objectifs du SCoT. La recommandation ne relève pas du domaine d'applicabilité et d'opposabilité du SCoT.

2- COMMENT S'EST CONSTRUIT LE DOO DU SCOT DU SUD-GIRONDE ?



Envoyé en préfecture le 05/04/2020

Reçu en préfecture le 05/04/2020

Affiché le

SLOW

ID : 033-200078335-20200218-2020_1BIS-DE

1. Maitriser le développement du Sud-Gironde

Envoyé en préfecture le 05/04/2020

Reçu en préfecture le 05/04/2020

Affiché le



ID : 033-200078335-20200218-2020_1BIS-DE

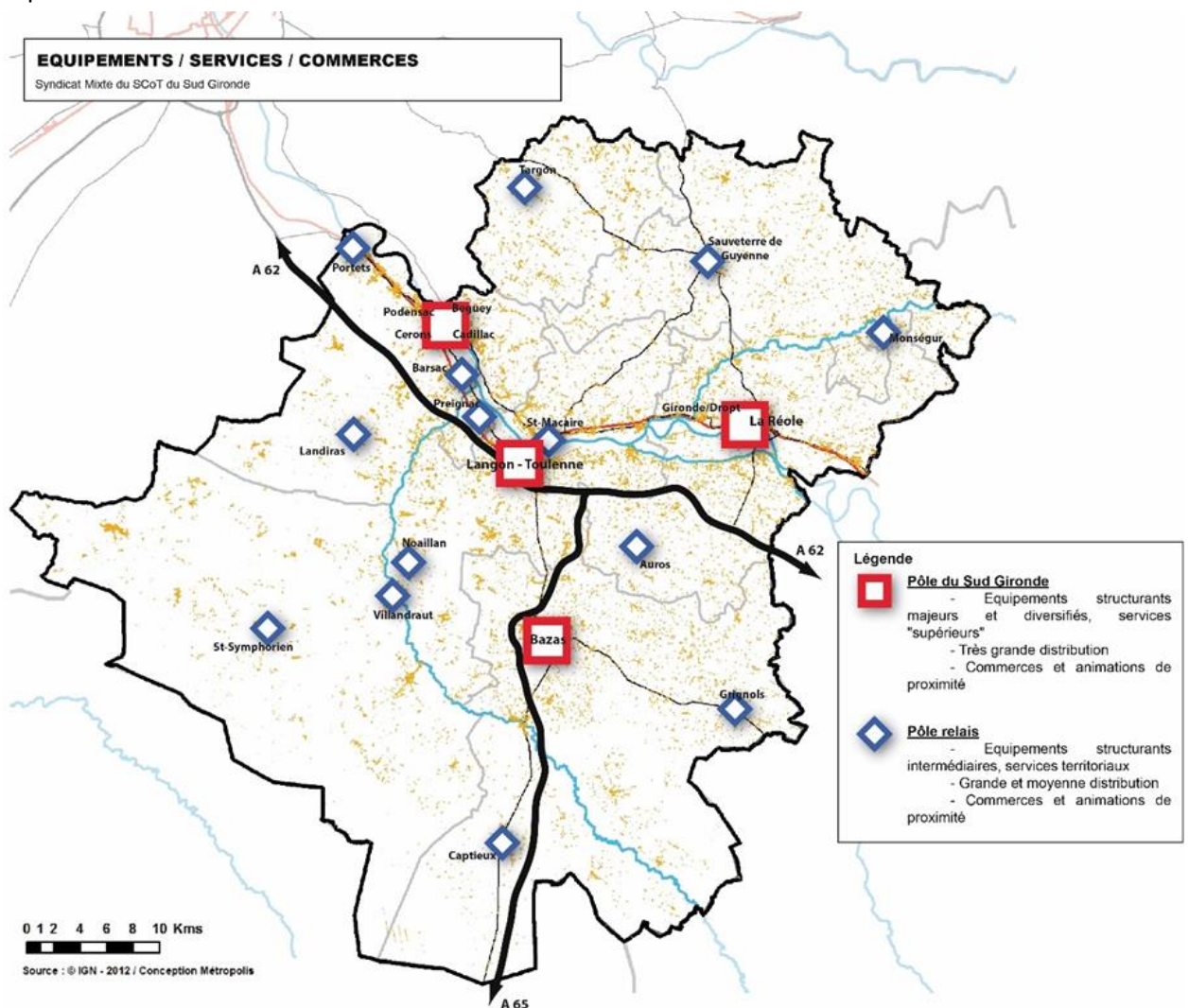
Le Schéma de Cohérence Territoriale du Sud Gironde affiche des objectifs de réduction du rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour les années à venir.

Si le diagnostic du territoire a permis de mettre des chiffres derrière une artificialisation des sols qui s'est amplifiée au fil des années, l'objectif de diminution de consommation de 45% des espaces consommés par l'urbanisation résidentielle par rapport au bilan des dix dernières années résulte de la conjugaison de plusieurs réflexions :

- Une démarche Inter-SCoT qui, à l'échelle départementale, a mis en avant à la fois la nécessité et la capacité d'être plus vertueux dans les modalités d'ouverture des espaces à l'urbanisation ;
- Une volonté politique affichée à l'échelle du Sud Gironde de faire diminuer de manière sensible le nombre de logements vacants ;
- Une volonté d'inscrire le développement du Sud Gironde dans une logique d'accueil de 19500 habitants supplémentaires, ce qui induit la mise sur le marché de 10750 logements d'ici à 2035.

Dans ce cadre, le SCoT doit développer des outils pour traduire à l'échelle locale (celle des communes ou des Communautés de Communes) la volonté de répondre aux enjeux spatialisés qui ont été prédéfinis.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs a donc pour finalité de s'appuyer sur les spécificités des différentes Communautés de Communes pour apporter des éléments de cadrage qui permettront un accueil résidentiel en compatibilité avec les enjeux territoriaux de chacun et les capacités de chacun à répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.



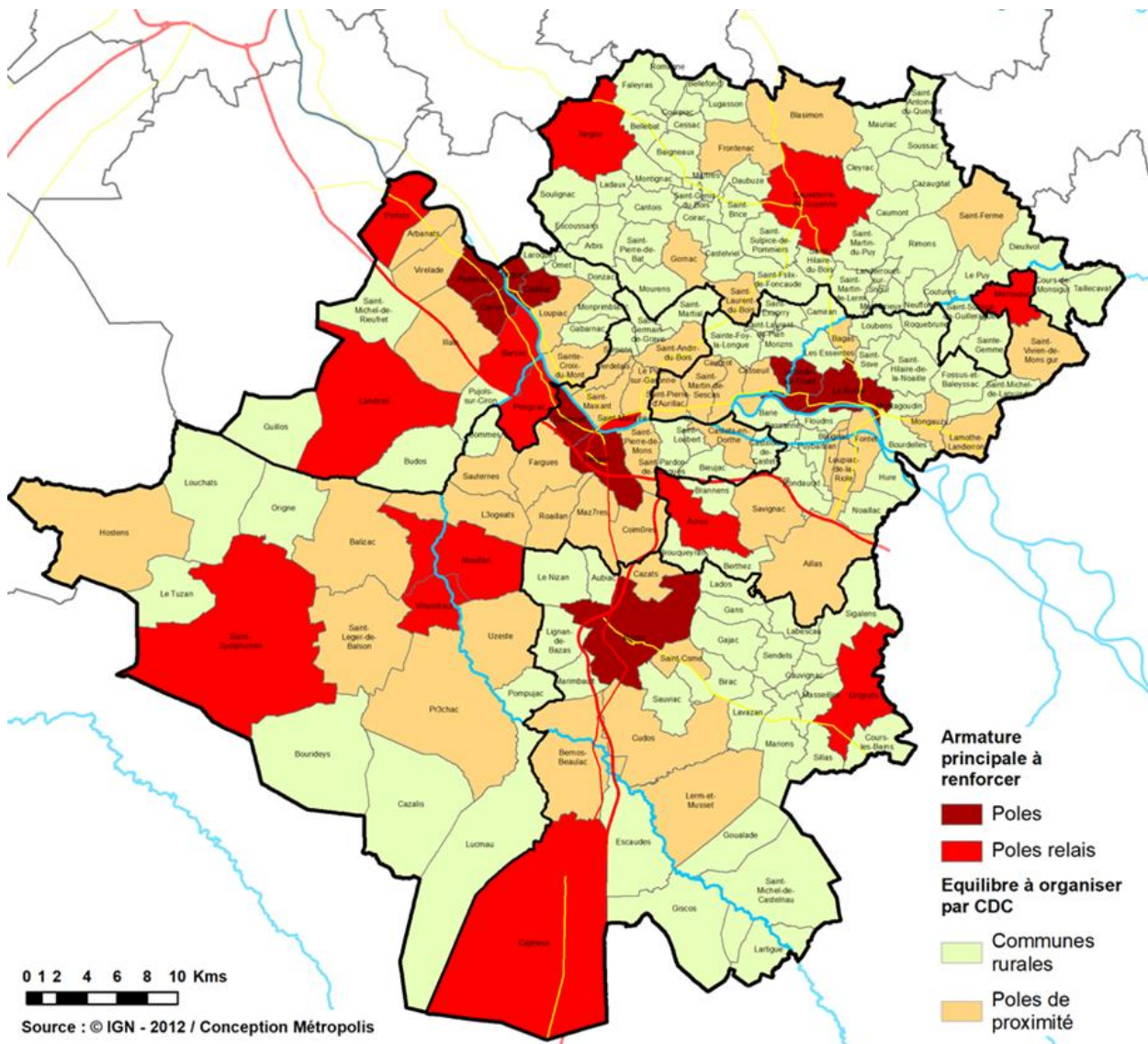
CARTOGRAPHIE DES ENJEUX DE CONFORTEMENT DES EQUIPEMENTS DU SUD-GIRONDE

1- ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS EN TROUVANT UN ÉQUILIBRE ENTRE EXTENSION ET VALORISATION DE L'EXISTANT

A- ENCADRER DE MANIÈRE ÉQUILIBRÉE L'ACCUEIL DE POPULATION POUR LES ANNÉES À VENIR

Le Sud Gironde décide d'inscrire les bases de son développement démographique futur dans une perspective de maîtrise de sa croissance vis-à-vis des vingt dernières années.

Cependant, au regard de la taille du territoire (182 communes), des besoins et de ses caractéristiques, l'augmentation de population donc la programmation de logements doit être ajustée et rendue compatible avec les éléments propres aux communes et communautés de communes, donc suivant une répartition sur le territoire et dans le temps. Pour cela, une armature territoriale, correspondant aux centralités qui animent le fonctionnement du territoire (équipements, services, tissu économique, ...), appuie cette démarche.



ARMATURE TERRITORIALE DU SCOT DU SUD GIRONDE

L'objectif du Schéma de Cohérence Territoriale est de recentrer l'urbanisation et l'accueil de population en s'appuyant sur un confortement de l'armature territoriale principale :

	Population en 2016	Taux d'équilibre territorial 2016	Population projetée en 2035	Taux d'équilibre territorial visé en 2035
Pôles	29416	24,0%	37423	25,4%
Pôles relais	24622	20,1 %	33461	22,7%
Pôles de proximité	38008	31,0%	43388	29,4%
Communes rurales	30478	24,9%	33181	22,5%
Total général	122524	100%	147452	100%

P1 : Les pôles et les pôles relais devront respecter les enveloppes de population définies et s'appuyer sur une programmation en termes de logements qui vise à rééquilibrer l'accueil de population au regard des équipements et services existants et à venir.

Les pôles de proximité et les communes rurales ne s'inscrivant pas dans une démarche de planification intercommunale (PLUi et/ou PLH) devront établir un projet cohérent au regard de la déclinaison programmatique du SCoT réalisée à l'échelle des Communautés de Communes.

Dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi ou d'un PLH et dans le cadre du respect du volume global attribué à chaque EPCI et des objectifs fixés par le SCoT, les pôles de proximité et les communes rurales, pourront s'appuyer sur des enveloppes de programmation différentes de celles déclinées dans le DOO :

- Afin de mieux répondre aux besoins et au projet spécifique porté par l'EPCI ;
- À condition que le programme d'accueil global de population à l'échelle de l'EPCI corresponde aux objectifs du DOO.

La définition des pôles de proximité et des communes rurales proposée par le SCoT pourra être adaptée par une Communauté de Communes s'engageant dans une démarche d'élaboration ou révision d'un PLUi ou d'un PLH, sous réserve de conserver la même répartition quantitative et donc d'être dans une démarche de substitution.

Dans le cas d'une fusion de communes, la nouvelle collectivité créée se voit attribuer la typologie la plus importante des communes fusionnées.

B- ENCADRER DE MANIÈRE ÉQUILBRÉE LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS POUR LES ANNÉES À VENIR

P2 : La programmation de logements à réaliser (cf page suivante) doit se faire à l'échelle de la Communauté de Communes et toutes les typologies de communes ne s'inscrivant pas dans une démarche intercommunale (PLUi et/ou PLH) devront s'y conformer.

Les pôles et pôles-relais devront respecter cette programmation dans le cadre d'un PLUi ou d'un PLH conduit par leur EPCI, dans l'objectif de conforter l'armature principale du Sud Gironde (l'équilibre des typologies de communes). Une adaptation spécifique pourra également être mise en œuvre pour les CDC traversées par la Garonne. Les communes appartenant aux typologies des pôles et des pôles relais, situées au sein d'un EPCI traversé par la Garonne, peuvent manquer de foncier disponible ou disposer de la majeure partie de leur centre en zones PPRI. Elles pourraient donc avoir des difficultés à atteindre la programmation en logements. C'est pourquoi, dans ces communautés de communes, 10% des droits à construire de tous les pôles et des pôles relais pourront être transmis aux pôles de proximité*.

*VOIR SCHÉMAS DE LA PRESCRIPTION P3.

Communauté de Communes	Logements nécessaires entre 2020 et 2035	PROGRAMME DE REINVESTISSEMENT MINIMUM (40%)				PROGRAMME D'EXTENSION MAXIMUM (60%)		
		Logements supplémentaires construits en réinvestissement	Logements vacants à récupérer	Potentiel total de logements à mettre sur le marché en réinvestissement	Logements supplémentaires entre 2020 et 2035 à construire en extension	Surface brute consommée en Ha entre 2020 et 2035 en extension	Surface moyenne nette par logement à venir en m ²	
CC Convergence Garonne	2761	1044	152	1195	1566	128,9	686	
Pôles	842	305	78	384	458	30,2	550	
Pôles relais	1470	567	53	620	850	68,9	675	
Pôles de proximité	347	134	11	146	202	21,8	900	
Communes rurales	101	37	9	46	55	8,0	1200	
CC du Bazadais	1405	522	99	621	783	69,2	736	
Pôles	634	229	62	291	344	22,7	550	
Pôles relais	339	128	19	147	192	15,6	675	
Pôles de proximité	228	88	9	96	131	14,2	900	
Communes rurales	203	77	9	87	116	16,7	1200	
CC du Réolais en Sud Gironde	2003	745	140	885	1118	108,0	805	
Pôles	651	229	80	308	343	22,6	550	
Pôles relais	282	104	23	126	156	12,6	675	
Pôles de proximité	783	303	25	328	455	49,1	900	
Communes rurales	287	110	12	122	165	23,7	1200	
CC Rurales de l'Entre-deux-Mers	1248	475	60	535	713	79,6	930	
Pôles	544	206	28	235	309	0,0	675	
Pôles relais	173	66	8	74	100	10,8	900	
Communes rurales	531	203	24	227	304	43,8	1200	
CC du Sud Gironde	3333	1262	178	1440	1893	169,1	744	
Pôles	1140	413	107	520	620	40,9	550	
Pôles relais	807	312	28	340	468	37,9	675	
Pôles de proximité	1218	475	30	505	713	77,0	900	
Communes rurales	167	62	13	74	92	13,3	1200	
Total général	10750	4048	629	4677	6072	554,7	761	

La surface brute correspond à la surface nette augmentée de 20% afin d' intégrer l' ensemble des espaces artificialisés lors d' une opération d' aménagement (voirie, réseaux, espaces publics, etc.)

L' outil de suivi du SCoT appréhendera les chiffres de ce tableau programmatique à une échelle plus globale pour favoriser la cohérence des projets à l' échelle intercommunale.

* calculé par l'application du taux de croissance permettant d'atteindre la population visée en 2035

R1 / Recommandations

- Afin d'apporter la meilleure adaptation de programmation de logements au regard des besoins (qu'ils soient quantitatifs ou qualitatifs : typologie, etc...) il est recommandé la mise en œuvre d'un Programme Local de l'Habitat pour chaque Communauté de Communes.
- Il est recommandé qu'une démarche d'élaboration ou de révision de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal soit accompagnée d'une démarche d'élaboration ou de révision d'un Programme Local de l'Habitat de manière à coordonner et rendre cohérente la stratégie de développement d'un territoire en matière planification urbaine et de politique de l'habitat.

P3 : S'appuyer sur un « outil de flexibilité » dans la répartition des nouveaux logements et garantir d'un équilibre territorial.

Toutes les typologies de communes peuvent bénéficier de la mise en œuvre de l'outil de flexibilité programmatique prévu au SCoT si elles s'inscrivent dans une démarche de planification intercommunale (PLUi et/ou PLH).

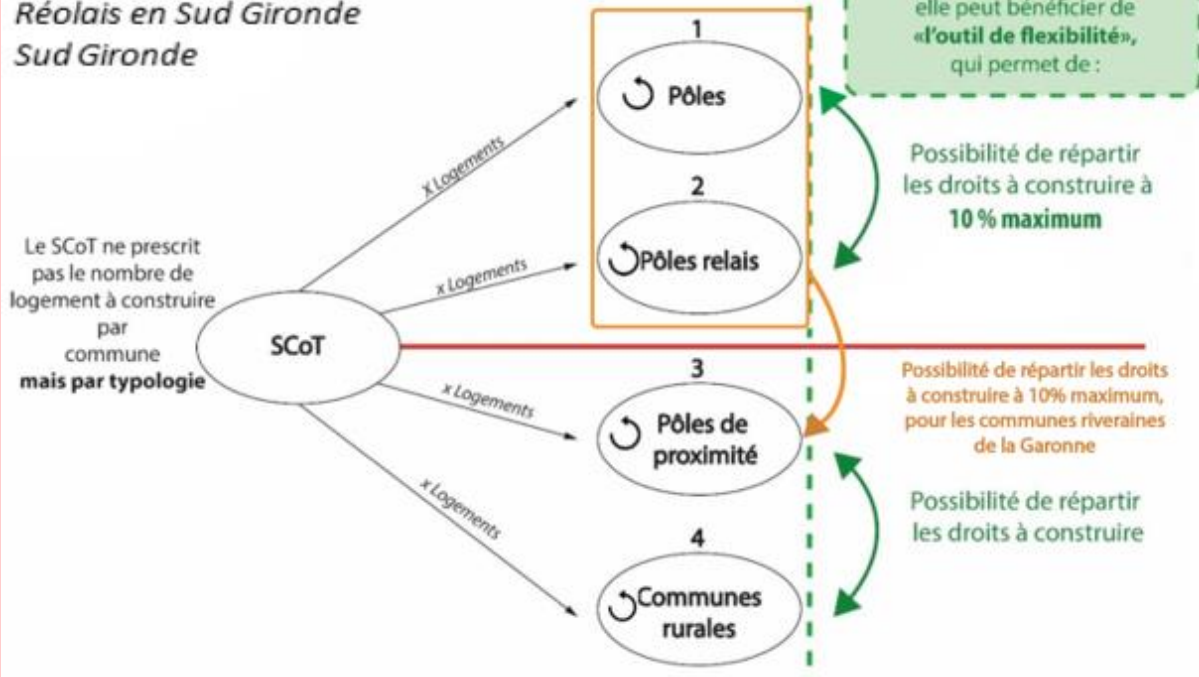
La possibilité est donnée par le SCOT aux EPCI, d'ajuster la programmation dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi ou d'un PLH, mais à la condition de s'assurer du confortement de l'armature principale du Sud Gironde...

Cette adaptation pourra donc être mise en œuvre entre les deux premiers niveaux de l'armature territoriale de chaque Communauté de Communes et ne pourra excéder 10% du potentiel programmé par typologie de communes.

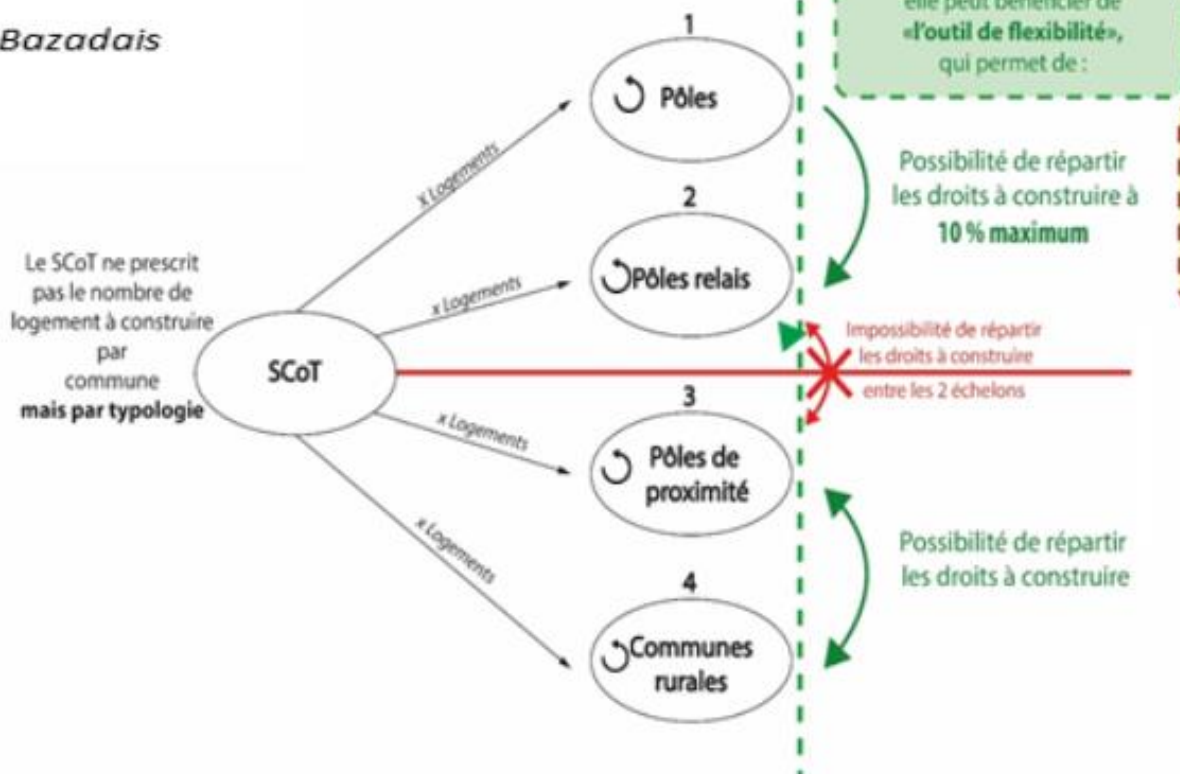
De même, dans un souci d'adaptabilité de la mise en œuvre du projet de territoire, les communes rurales pourront bénéficier de 10 % de droits à construire supplémentaires, ces 10 % seront soustraits aux droits à construire cumulés des pôles relais et pôles de proximité.

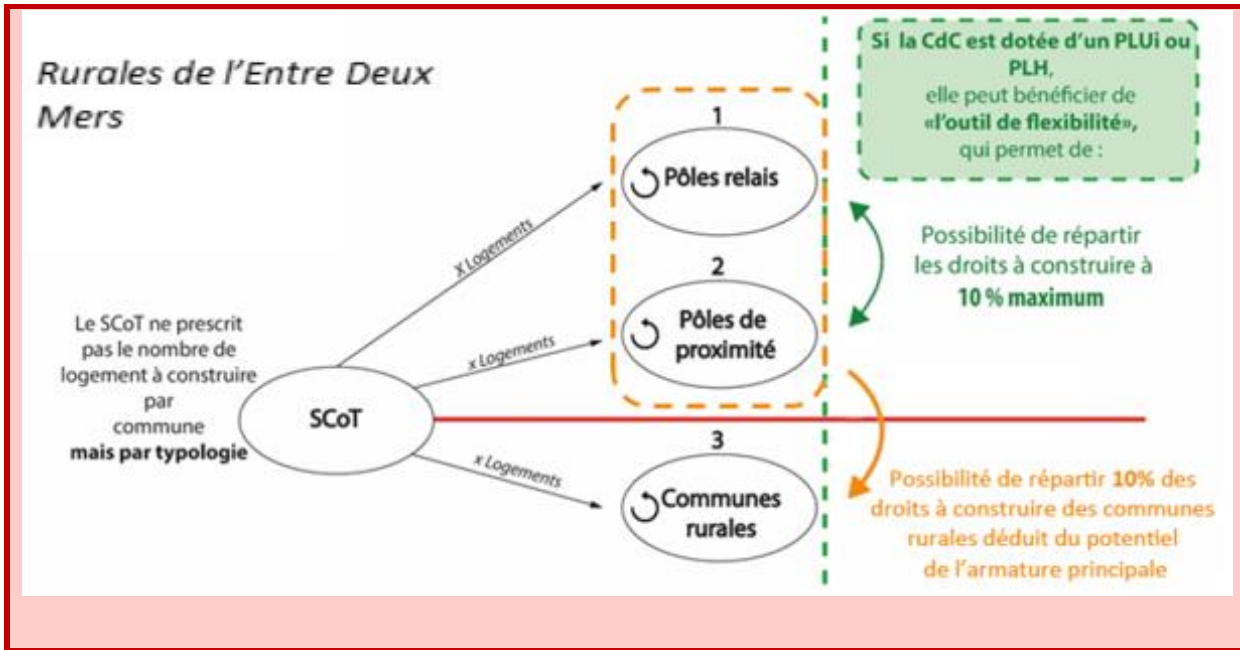
Une adaptation spécifique pourra également être mise en œuvre pour les CDC traversées par la Garonne. Les communes appartenant aux typologies des pôles et des pôles relais, situées au sein d'un EPCI traversé par la Garonne, peuvent manquer de foncier disponible ou disposer de la majeure partie de leur centre en zones PPRI. Elles pourraient donc avoir des difficultés à atteindre la programmation en logements. C'est pourquoi, dans ces communautés de communes, 10% des droits à construire de tous les pôles et des pôles relais pourront être transmis aux pôles de proximité.

CDC traversées par la Garonne : Convergence Garonne Réolais en Sud Gironde Sud Gironde



Bazadais





P4 : La programmation de logements est associée à une planification afin d'inscrire la montée en puissance des objectifs du SCOT. La planification dans le temps des objectifs du SCoT sera réévaluée après une première période de 6 ans.

Clause de revoyure	2026	2035
Objectif initial de logements <u>neufs</u> à mettre sur le marché	10 121 logements	
Clé de répartition proposée	40%	60%
Objectif corrigé de logements	4049	6072

R2 / Recommandations

- La temporalité sur laquelle repose le DOO ne correspond pas forcément à celle du PLUi, PLU ou de la Carte Communale projetée. Dans ce cas, la planification proposée par le DOO doit servir de « balisage » pour justifier la cohérence du projet local avec celui porté par le SCoT du Sud Gironde.

2- DÉFINIR DES ENVELOPPES URBAINES DÉCLINÉES TERRITORIALEMENT POUR RÉDUIRE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

A- GÉRER ET MAÎTRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LE TEMPS

P5 : Assurer le suivi de la consommation d'espaces par un phasage de la consommation dans le temps.

Le SCOT intègre une répartition de la consommation des espaces en deux phases de 6 et 12 ans :

- 2020-2026
- 2026-2035

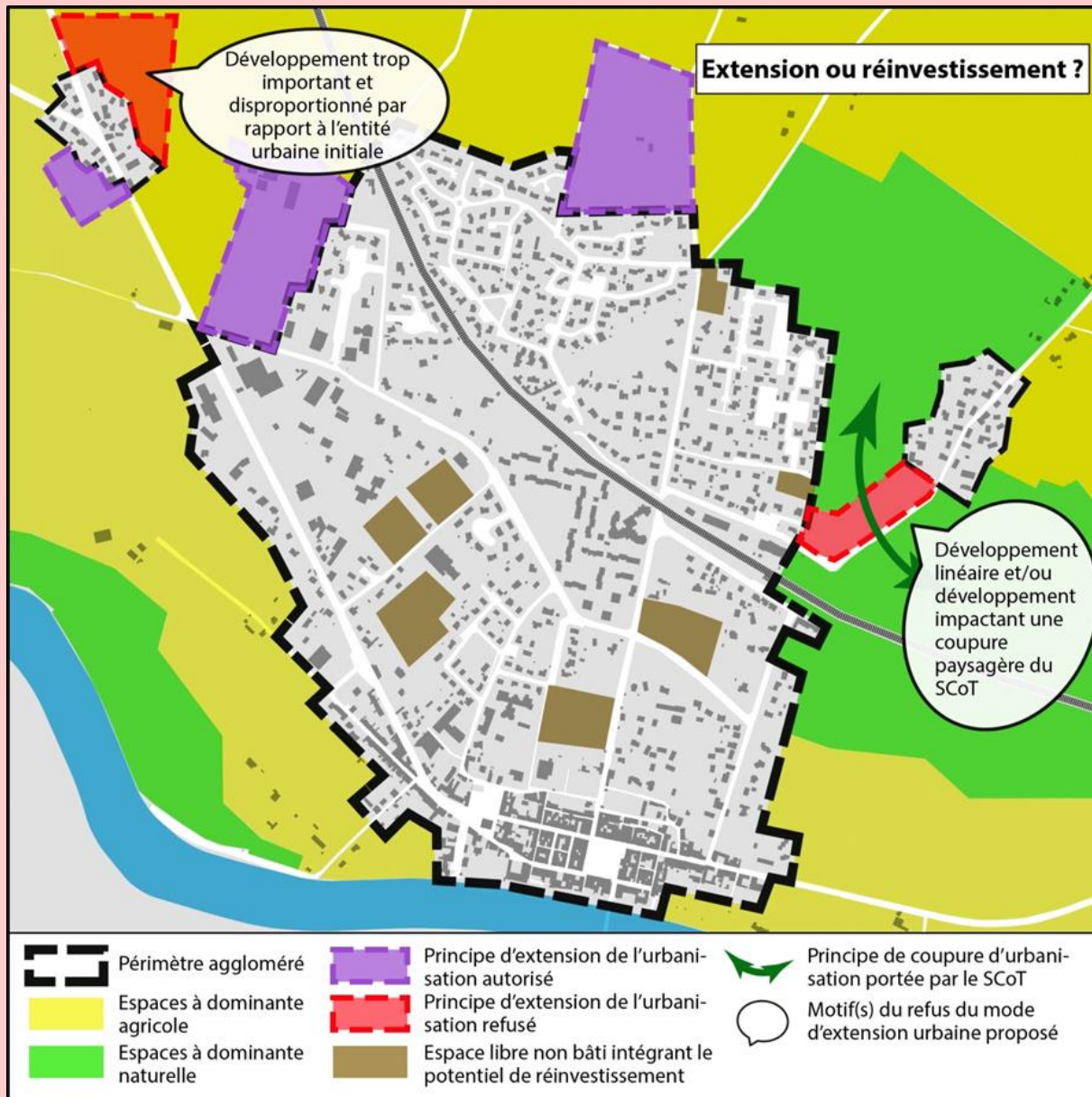
La planification dans le temps des objectifs du SCOT sera réévaluée après une première période de 6 ans.

Clause de revoyure	2026	2035
Objectif initial de consommation des espaces maximum	555 ha	
Clé de répartition proposée	40%	60%
Objectif corrigé de consommation des espaces maximum	222 ha	333 ha

ATTENTION : CET OBJECTIF DE 555 HA NE CORRESPOND QU'AUX LOGEMENTS NEUFS PRÉVUS EN EXTENSION DE L'URBANISATION, À SAVOIR 60% MAXIMUM DU TOTAL DE LOGEMENTS À PRODUIRE (6072 LOGEMENTS SUR LES 10121 ÉVOQUÉS PRÉCÉDEMMENT).

B- GÉRER LA CONSOMMATION PAR UNE RÉPARTITION ENTRE DENSIFICATION ET EXTENSION DE L'URBANISATION

P6 : Etablir une répartition entre densification urbaine et extension urbaine : un seuil minimum de 40% du potentiel constructible d'un document d'urbanisme doit s'inscrire dans un processus de « réinvestissement » (dents creuses, logements vacants, processus de densification en zone urbaine dont division parcellaire).



R3 / Recommandations

- Dans les espaces de réinvestissement, l'intégration urbaine des projets dans leur environnement patrimonial sera prise en compte. Cela ne doit pas pour autant exclure les projets contemporains qui peuvent être autant de signes de « revitalisation » des secteurs urbains anciens.

P7 : Dans un processus d'extension de l'urbanisation sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers, la surface moyenne nette par logement à construire sera différente selon les typologies de commune, c'est-à-dire :

- Pôle : moyenne de 18 logements/ha
- Pôle relais : moyenne de 15 logements/ha
- Pôle de proximité : moyenne de 11 logements/ha
- Commune rurale : moyenne de 8,5 logements/ha

Dans le cas où une commune aurait connu lors des dix dernières années, une densité plus élevée, cette commune devra à minima avoir pour objectif de maintenir cette densité.

R4 / Recommandations

- Afin d'éviter la consommation d'espaces de manière systématique comme levier de développement urbain, questionner les capacités du tissu urbain existant doit être un moyen aussi de mettre l'accent sur :
 - o La reconquête des logements vacants ;
 - o L'utilisation des espaces libres ;
 - o Favoriser la mise en œuvre de projets urbains ou de pratiques urbaines nouvelles (bimby, etc...).

C- ENCADRER LES MODALITÉS D'EXTENSION DE L'URBANISATION

R5 / Recommandations

- Doter les collectivités d'outils de maîtrise foncière pour maintenir des interfaces durables, des espaces de transition, entre espaces urbanisés et espaces agricoles, afin d'en garantir la pérennité :
 - o Emplacements réservés ;
 - o Droit de Prémption Urbain.

P8 : Les enveloppes des extensions urbaines seront définies et programmées en tenant compte des activités agricoles en place et de leurs projets de développement afin d'éviter le morcellement des parcelles agricoles et l'enclavement des exploitations par l'urbanisation.

Toute extension urbaine sur un espace agricole devra être justifiée au regard de l'activité agricole et forestière, et de sa pérennité, notamment à travers une analyse du contexte agricole de proximité.

R6 / Recommandations

- Plusieurs critères peuvent permettre d'établir les justifications d'extension ou non de l'urbanisation sur des espaces naturels et agricoles :
 - o Impact de l'espace à projet sur l'entité agricole globale ou le domaine d'exploitation ;
 - o Le paysage ;
 - o L'équipement de l'espace cultivé (drainage, irrigation, ...)
 - o Le classement agricole du site (AOC, ...)
 - o L'avenir de l'entité agricole considérée.

D- LUTTER CONTRE LE MITAGE

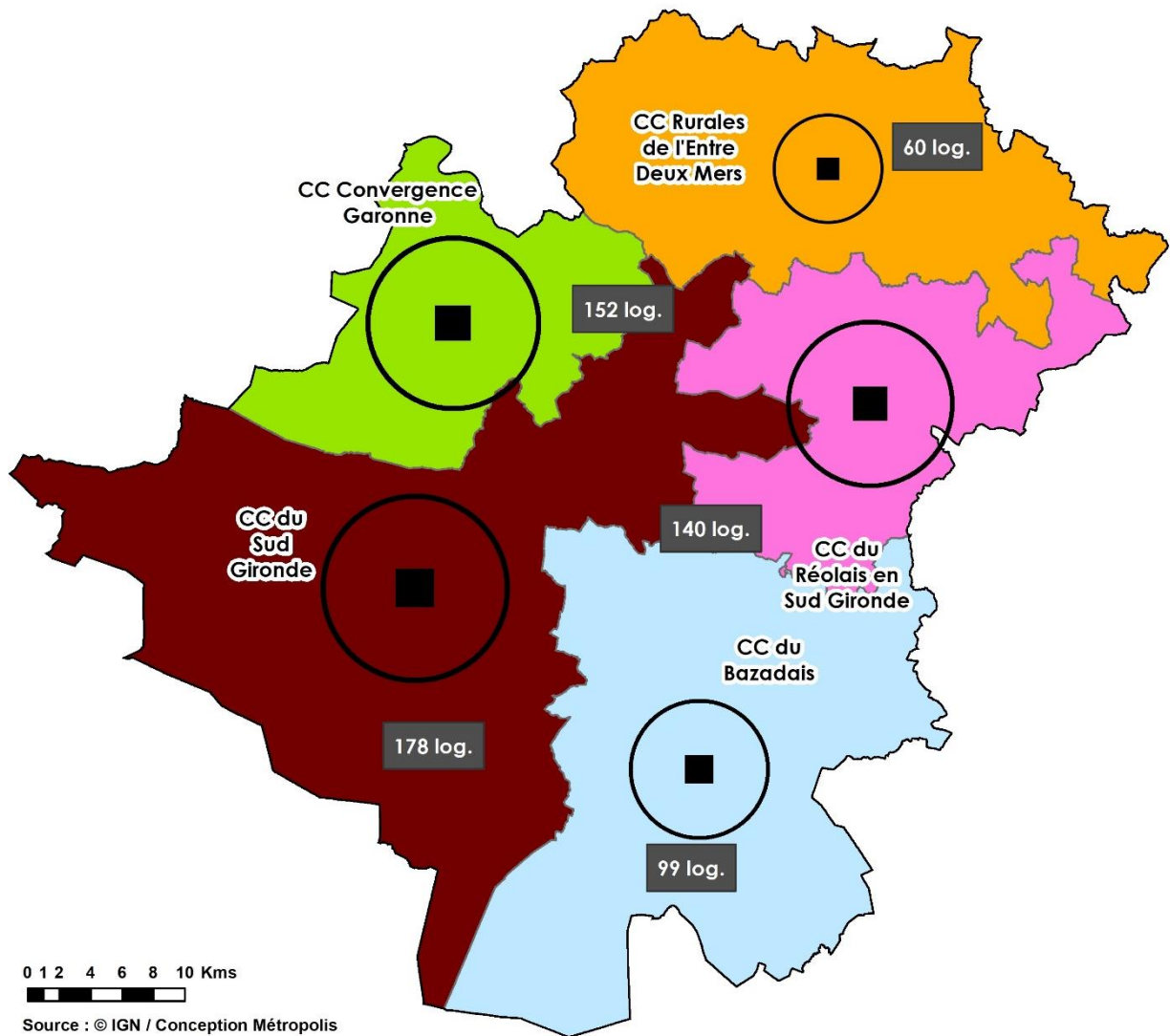
P9 : Le SCOT interdit le mitage des espaces agricoles et n'autorise le développement urbain qu'en accroche :

- Des villes, bourgs et villages existants ;
- Des hameaux existants ;
- Des « quartiers » existants au sens de la Charte des Landes de Gascogne, applicable essentiellement sur les Communautés de Communes du Bazadais et du Sud Gironde.

E- UNE SOLIDARITÉ VILLE/CAMPAGNE POUR RÉPONDRE AUX ENJEUX DE L'HABITAT POUR TOUS

a. UNE LUTTE TERRITORIALISÉE CONTRE LA VACANCE DES LOGEMENTS ET L'HABITAT INSALUBRE

LOGEMENTS VACANTS À RÉCUPÉRER D'ICI 2035



P10 : Tout document d'urbanisme doit intégrer à sa programmation de logements une reprise de vacance répondant aux enjeux propres au territoire et s'appuyant sur le tableau ci-dessous dans son argumentation.

NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS À RÉCUPÉRER

	2020-2026	2026-2035
CC Convergence Garonne	76	76
CC du Bazadais	49	50
CC du Réolais en Sud Gironde	70	70
CC Rurales de l'Entre-deux-Mers	30	30
CC du Sud Gironde	89	89
Total	314	315

R7 / Recommandations

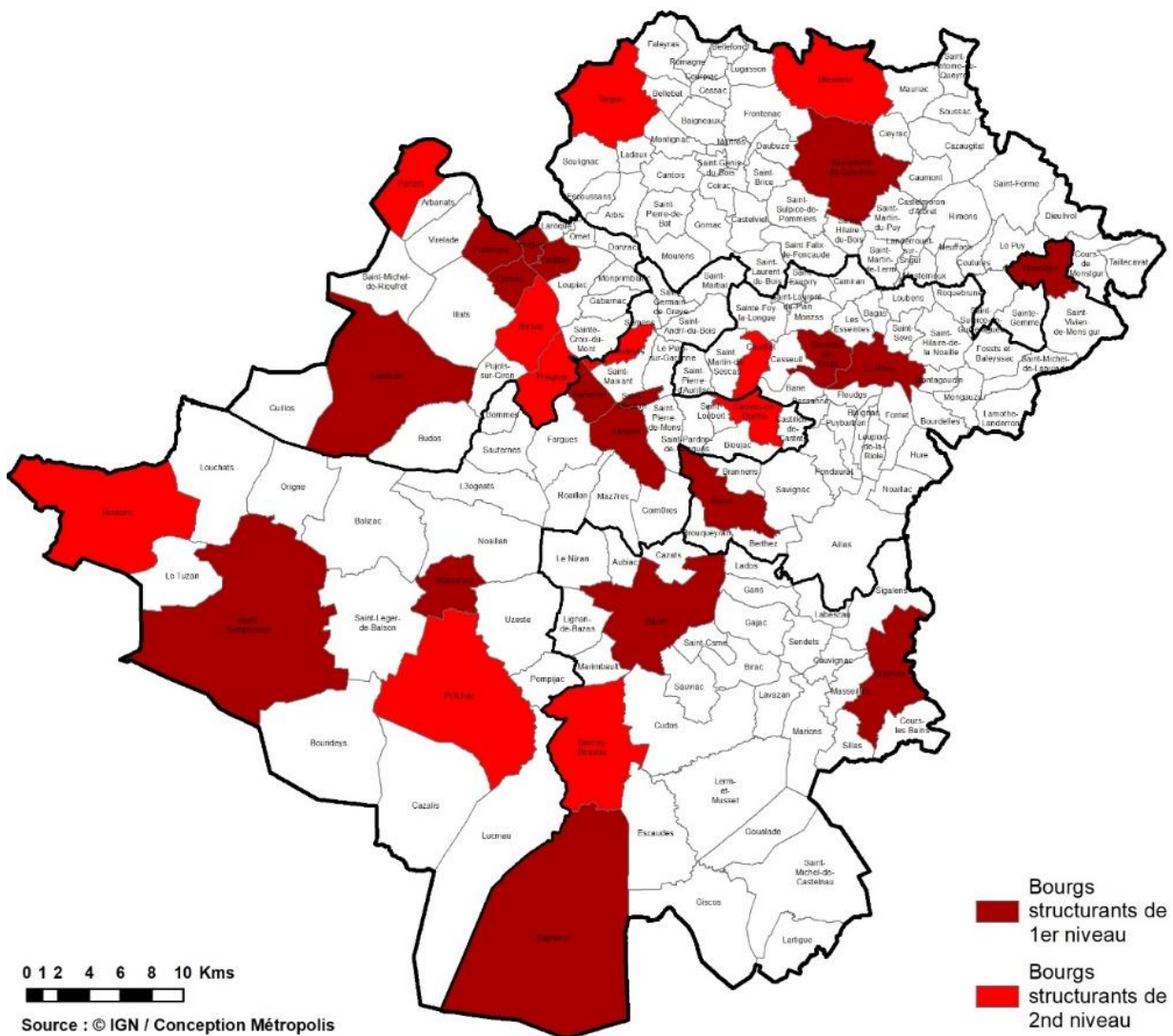
- Un diagnostic fin, établi à l'échelle de chaque commune, concernant la vacance pourra servir de support à une politique de reconquête des logements en identifiant les typologies de logements concernées et les problématiques.
- La reconquête pourra se traduire par l'instauration de la taxe sur les logements vacants.

b. UN SUD-GIRONDE POUR TOUS

R8 / Recommandations

- Le SCoT du Sud Gironde porte des objectifs de production de logements HLM pour chaque Communauté de Communes. En reprenant les propositions du Plan Départemental de l'Habitat, il s'agit de proposer un déploiement du parc public à hauteur de 100 logements par an :
 - o Il est recommandé un effort de production sur les bourgs structurants de 1er niveau à hauteur globale de 70 logements par an ;
 - o Il est recommandé un effort de production sur les bourgs structurants de 2nd niveau à hauteur globale de 30 logements par an.

Communauté de Communes	Rythme annuel de production HLM 2000-2010	Rythme annuel projeté par le SCoT
CC Convergence Garonne	24	33
CC Rurales de l'Entre-Deux-Mers	3	8
CC du Réolais en Sud Gironde	12	13
CC du Bazadais	8	11
CC du Sud Gironde	26	35
TOTAL	73	100



P11 : Le SCoT du Sud Gironde porte les objectifs du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, par la réalisation complète d'ici à 2024 :

- **Arrondissement de Langon :**

A l'échelle de l'arrondissement, les stationnements illégaux observés conduisent à maintenir une des deux prescriptions du schéma 2011-2017, à regrouper en une aire de 20 places. Sa localisation sera recherchée sur la Communauté de Communes du Bazadais.

Aire d'accueil de Toulenne : la réflexion partenariale en cours entre le gestionnaire, le Syndicat mixte pour l'accueil des GDV de la région de Langon, la commune et l'Etat, pour une opération de relogement des ménages sédentarisés sur l'aire d'accueil est ramenée à 25 places au lieu des 40 places disponibles actuellement.

EPCI compétent au 1 ^{er} janvier 2017 (Loi NOTRe)	Communes	Equipements réalisés avant SDAGV 2011-2017	Prescriptions du SDAGV 2011-2017	Places réalisées pendant SDAGV 2011-2017	Prescriptions du SDAGVH 2019-2024 (en nombre de places)	Réduction Capacité aires existantes	Observations
Syndicat mixte pour l'accueil des GDV de la région de Langon	Toulenne	40				-15	Réflexion en cours pour un relogement des familles sédentarisées sur l'aire d'accueil et réduction de la capacité d'accueil au regard des besoins
Communauté de Communes Convergence Garonne	Podensac		12	0	0		Retrait de l'obligation de créations sur les communes de Podensac et de Barsac.
	Barsac		12	0	0		
Communauté de Communes du Bazadais	Bazas	0	0		20		A la place : terrain familial à réaliser sur la commune de Podensac et aire d'accueil à réaliser sur la Communauté de Communes du Bazadais.

- **Arrondissement de Langon - Aire de Grand Passage :**

La réalisation d'une aire de grand passage de 50 places a été prescrite dans le SDAGDV 2011-2017 sans localisation précise hormis la mention d'une recherche foncière à établir à l'échelle des trois Communautés de Communes. L'évaluation des besoins menée dans le cadre de la révision du schéma départemental confirme des besoins d'accueil au niveau de l'arrondissement où il ressort que la majeure partie des passages ont lieu sur le langonnais et concernent des groupes légèrement inférieurs à 50 caravanes et dans certains cas supérieurs. Aussi la prescription est maintenue et réajustée à l'évolution des besoins en l'augmentant à 100 caravanes afin de pouvoir répondre à l'ensemble des

groupes. De plus le secteur d'implantation a été précisé sur la Communauté de Communes Sud Gironde où une recherche foncière est actuellement menée. Néanmoins, il est rappelé qu'un accord de cofinancement a été acté entre les trois Communautés de Communes (Sud Gironde, Bazadais et Réolais en Sud Gironde).

EPCI compétent au 1 ^{er} janvier 2017 (Loi NOTRe)	Localisation	Equipements réalisés avant SDAGV 2011-2017	Prescriptions du SDAGV 2011-2017	Places réalisées pendant SDAGV 2011-2017	Prescriptions du SDAGVH 2019-2024 (en nombre de places)	Observations
Communauté de Communes du Bazadais	Communauté de Communes du Sud Gironde		50		100	Relocalisation de la prescription sur le secteur de la Communauté de Communes du Sud Gironde au regard des besoins. Recherche foncière en cours. Un accord de cofinancement a été acté entre les 3 Communautés de Communes (CDC Sud Garonne, CDC du Bazadais, CDC du Réolais en Sud Gironde).
Communauté de Communes du Sud Gironde						
Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde						

R9 / Recommandations

- S'appuyer sur le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.
- Pour les territoires concernés, inscrire la nécessité de réaliser les équipements demandés par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage dans le projet de développement de la collectivité concerné, notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables des PLU ou PLUi concernés.
- Pour les territoires concernés et gérés par un PLU ou un PLUi, étudier la nécessité de mettre en place des outils d'acquisition foncière pour réaliser les équipements (emplacements réservés, ...).
- Les logements collectifs seront prioritairement réalisés dans les secteurs desservis par les transports en commun, les commerces, les services et les équipements.
- A cette condition, le projet d'implantation de logements collectifs pourra bénéficier d'une majoration de la constructibilité (surface de plancher) à hauteur de 30%, pour les communes disposant d'une gare structurante au sens du SCoT (cf. Prescription P78).

Envoyé en préfecture le 05/04/2020

Reçu en préfecture le 05/04/2020

Affiché le



ID : 033-200078335-20200218-2020_1BIS-DE

Envoyé en préfecture le 05/04/2020

Reçu en préfecture le 05/04/2020

Affiché le

SLOW

ID : 033-200078335-20200218-2020_1BIS-DE

2. Préserver les identités du Sud-Gironde

Envoyé en préfecture le 05/04/2020

Reçu en préfecture le 05/04/2020

Affiché le



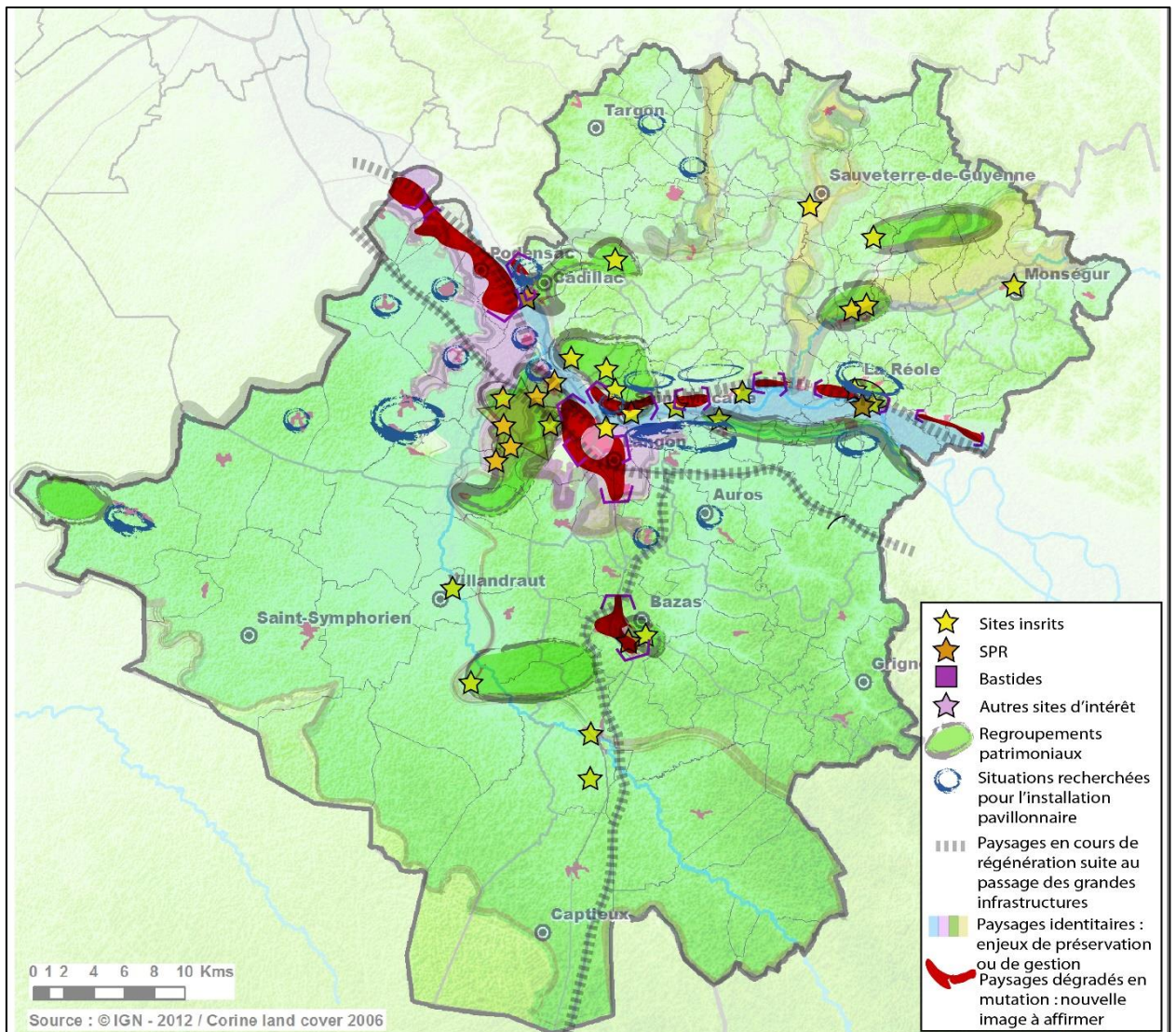
ID : 033-200078335-20200218-2020_1BIS-DE

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Sud Gironde s’inscrit dans un territoire rural où la cohabitation entre les espaces naturels, les espaces agricoles et les espaces urbanisés doit être envisagée comme un équilibre nécessaire à trouver pour parvenir à la préservation du cadre de vie local.

Pour cela, le Sud Gironde souhaite s’appuyer sur le caractère divers de ses qualités environnementales et paysagères pour en faire des outils de valorisation du patrimoine rural du territoire.

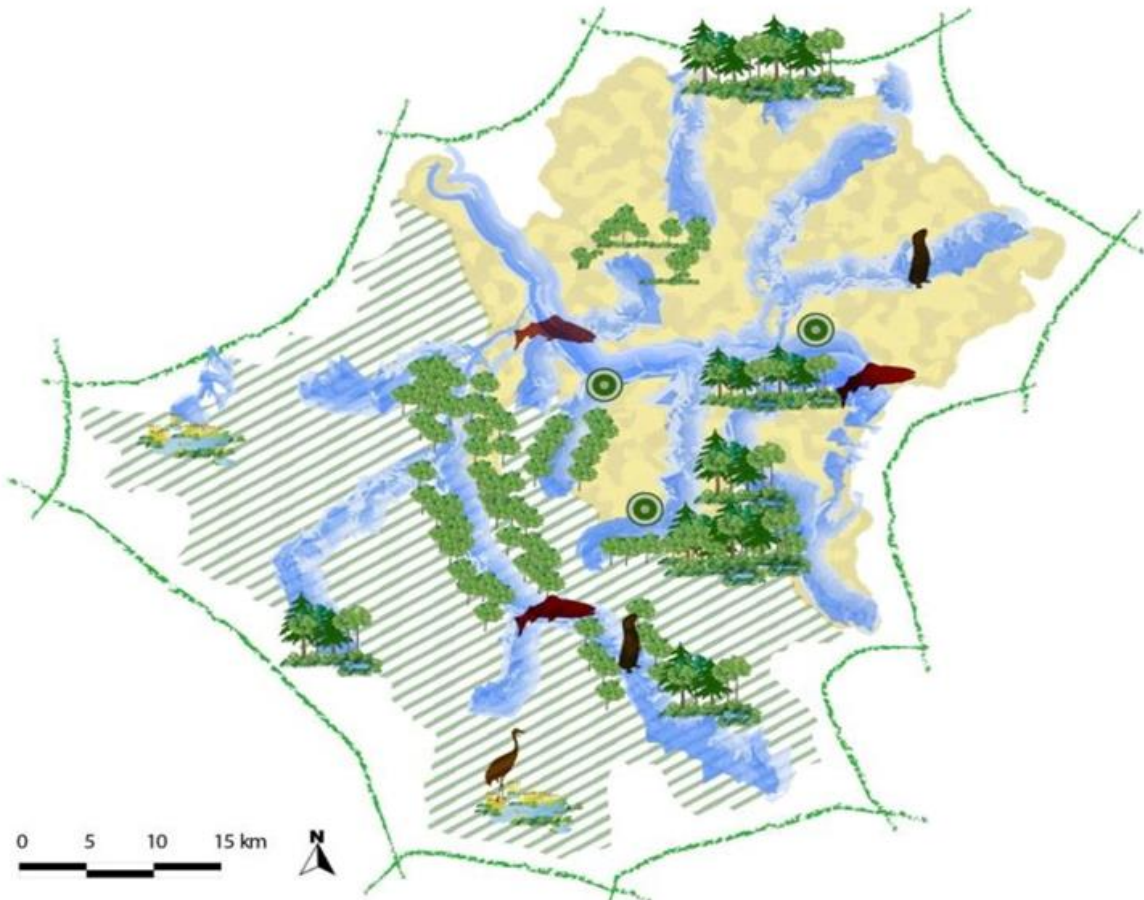
La Trame Verte et Bleue fait partie des forces environnementales à intégrer aux projets de planification urbaine, il en va de même pour la bonne prise en compte des ressources potentiels du territoire : facteur à la fois limitant mais aussi source potentielle de production d’énergie renouvelable qui gagnera à être valoriser dans l’avenir.

Le DOO doit également décliner des outils permettant de favoriser l’intégration paysagère des projets d’urbanisation dans des contextes aussi bien naturels qu’agricoles.



RAPPEL DE LA CARTOGRAPHIE DES ENJEUX DE MEILLEUR PRISE EN COMPTE DES ESPACES SOUMIS À PRESSION FONCIÈRE ET À DÉGRADATION DES PAYSAGES







Milieus naturels et biodiversité : principaux enjeux





© Syndicat Mixte du Sud Gironde - Tous droits réservés - Cartographie : Biotope, 2013

Le SCOT Sud Gironde : une richesse incontestée

Une richesse territoriale

-  Les cours d'eau et leurs vallées : des composantes essentielles de la trame verte et bleue à préserver
-  Principales composantes naturelles et paysagères participant au fonctionnement écologique du territoire qu'il convient de prendre en considération dans les enjeux de développement territorial
-  Massif des landes de Gascogne : la pérennité des milieux naturels d'intérêt patrimonial et de la faune associée repose sur le maintien des systèmes sylvicoles (rotation des parcelles,...)
-  Principaux cours d'eau qui accueillent la majorité des espèces piscicoles amphihalines : poursuite des efforts engagés sur la maîtrise des pollutions d'origine anthropique (domestiques, agricoles diffuses,...) / libre circulation des espèces
-  Principaux cours d'eau et milieux humides fréquentés par des espèces animales d'intérêt patrimonial (Vison d'Europe, Loutre d'Europe, Cistude d'Europe, etc.) : préservation physique et qualitative des milieux naturels favorables à l'accueil des espèces
-  Développer le niveau de connaissance sur les zones humides du territoire

Ne pas oublier la nature de proximité, garante de la qualité du paysage et du cadre de vie

-  Principaux pôles urbains dont le développement doit permettre l'articulation entre trame urbaine et trame naturelle afin de favoriser la présence de la nature en ville
-  Mosaïque de milieux naturels et agricoles participant au paysage du quotidien et accueillant la faune et flore "ordinaire" du territoire : intégration et valorisation de ce patrimoine dans l'aménagement urbain

1- VALORISER LE SUD-GIRONDE À TRAVERS SON CAPITAL ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

A- LES CARACTÈRES FONDAMENTAUX D'UN SUD-GIRONDE RURAL À PRÉSERVER ET VALORISER À TRAVERS LA TRAME VERTE ET BLEUE

Préalable pour bien comprendre comment appliquer les prescriptions

Les orientations du SCOT concernant la Trame Verte s'appliquent en distinguant :

- **Les secteurs de continuités écologiques qui relèvent de zonages environnementaux** : il s'agit des espaces couverts par les zonages suivants : Natura 2000, ZNIEFF, ENS et ZPENS et ZICO. Ces sites, qui portent un intérêt écologique particulièrement remarquable et qui constituent des espaces préférentiels d'accueil et de développement de la biodiversité, sont reconnus dans le cadre du DOO du SCOT en qualité de « **réservoirs de biodiversité majeurs** ».
- **Les secteurs de continuités écologiques qui ont été mis en exergue par le travail de modélisation cartographique mené sur les milieux naturels et semi-naturels** en phase de diagnostic (et intégrant les informations issues des acteurs locaux : EPIDROPT, PNR des Landes de Gascogne, CEN Aquitaine, etc.). Les ensembles définis bordent le plus souvent les réservoirs majeurs. Ainsi, parce qu'ils relayent les réservoirs de biodiversité majeurs et permettent de constituer un ensemble écologiquement fonctionnel qui doit être conservé, ces espaces sont reconnus dans le cadre du DOO du SCOT en qualité de « **réservoirs de biodiversité complémentaires** ».
- **Les secteurs appartenant au grand ensemble écologique du Massif des Landes de Gascogne**. Au regard de sa vocation productive et afin de tenir compte des spécificités qui y sont liées (notamment la rotation sylvicole), ces espaces sont reconnus dans le cadre du DOO du SCOT en qualité de « **réservoir de biodiversité territoire** ». Rappelons que ce réservoir est en partie inscrit dans le périmètre du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne.

Les orientations du SCOT concernant les **corridors écologiques de la Trame Verte** s'appliquent en distinguant :

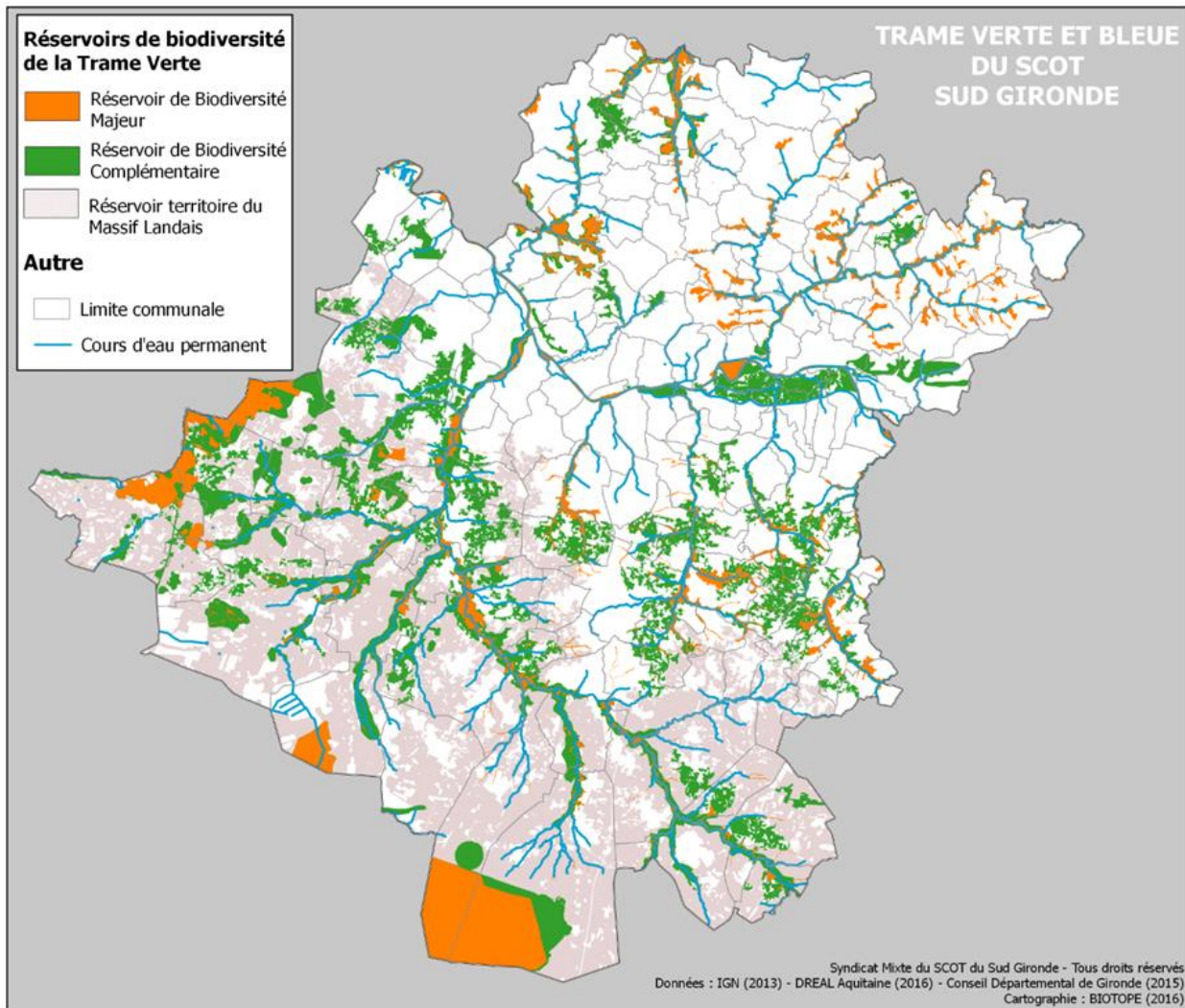
- Les corridors écologiques **fonctionnels et partiellement fonctionnels**, mis en évidence en phase de diagnostic ;
- Les corridors écologiques **non fonctionnels**.

Les orientations du SCOT concernant la **Trame Bleue Aquatique** s'appliquent en distinguant :

- Les **cours d'eau permanents** :
 - Identifiés en qualité de réservoirs de biodiversité durant la phase de diagnostic ;
 - Les autres cours d'eau, qui constituent des corridors écologiques de la sous-trame aquatique.
- Les **cours d'eau temporaires**.

Afin de faciliter la mise en œuvre des orientations du SCOT relatives à la Trame Verte et Bleue dans les documents d'urbanisme locaux, un atlas cartographique (comprenant 26 dalles couvrant l'ensemble du territoire) est annexé au DOO.

a. LA PRÉSERVATION DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET CORRIDORS ÉCOLOGIQUES FONCTIONNELS ET PARTIELLEMENT FONCTIONNELS



P12 : La cartographie des Réservoirs de Biodiversité Complémentaires (RBC) devra être traduite dans les documents d'urbanisme de niveau inférieur.

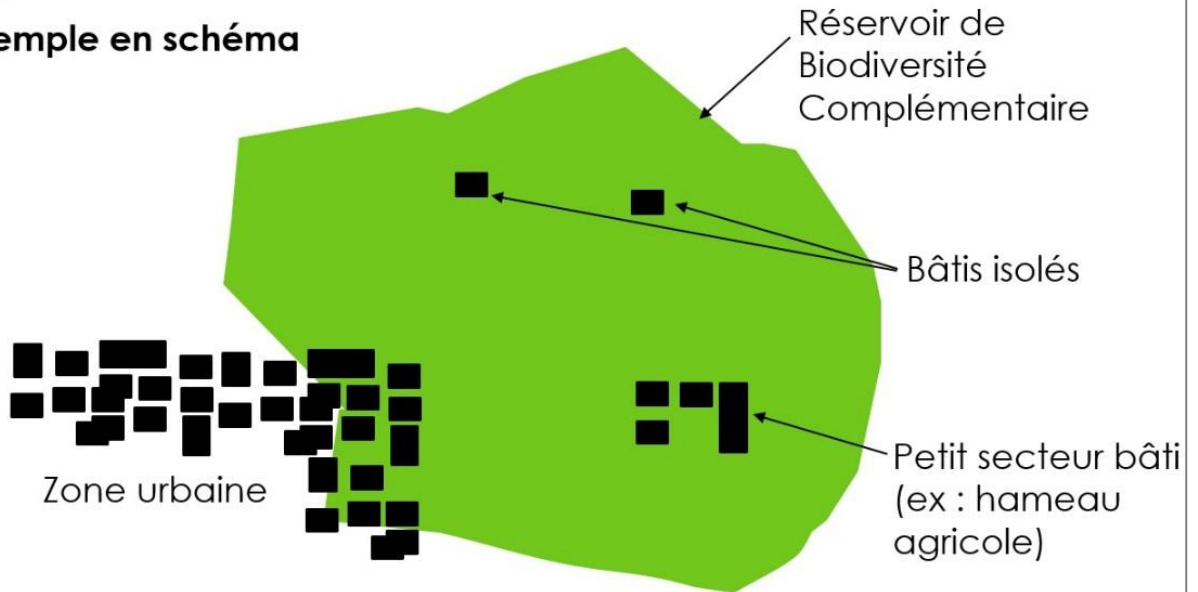
Ainsi, les documents d'urbanisme locaux préciseront, à leur échelle (commune ou intercommunalité), la délimitation des « réservoirs de biodiversité complémentaires » localisés à l'échelle du SCOT Sud Gironde et établis au 1/25000ème. Toute modification majeure de l'enveloppe pré-identifiée d'un RBC :

- Devra être dûment justifiée et argumentée
- Ne devra pas être de nature à fragmenter le réservoir localement.



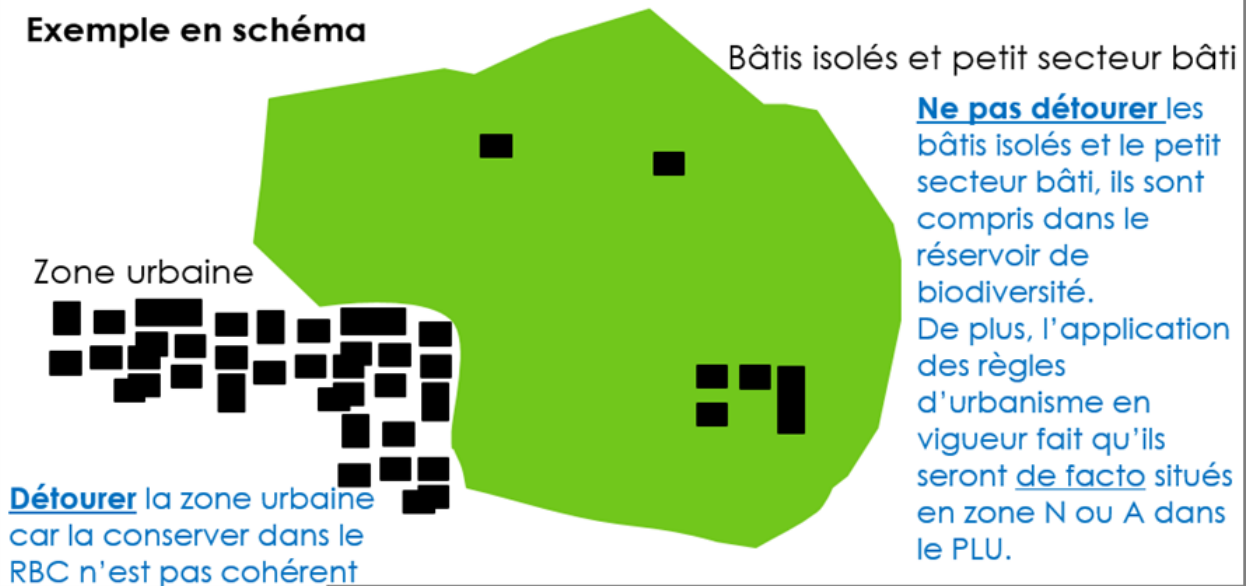
Comment préciser les RBC à l'échelle de la commune ?

Exemple en schéma

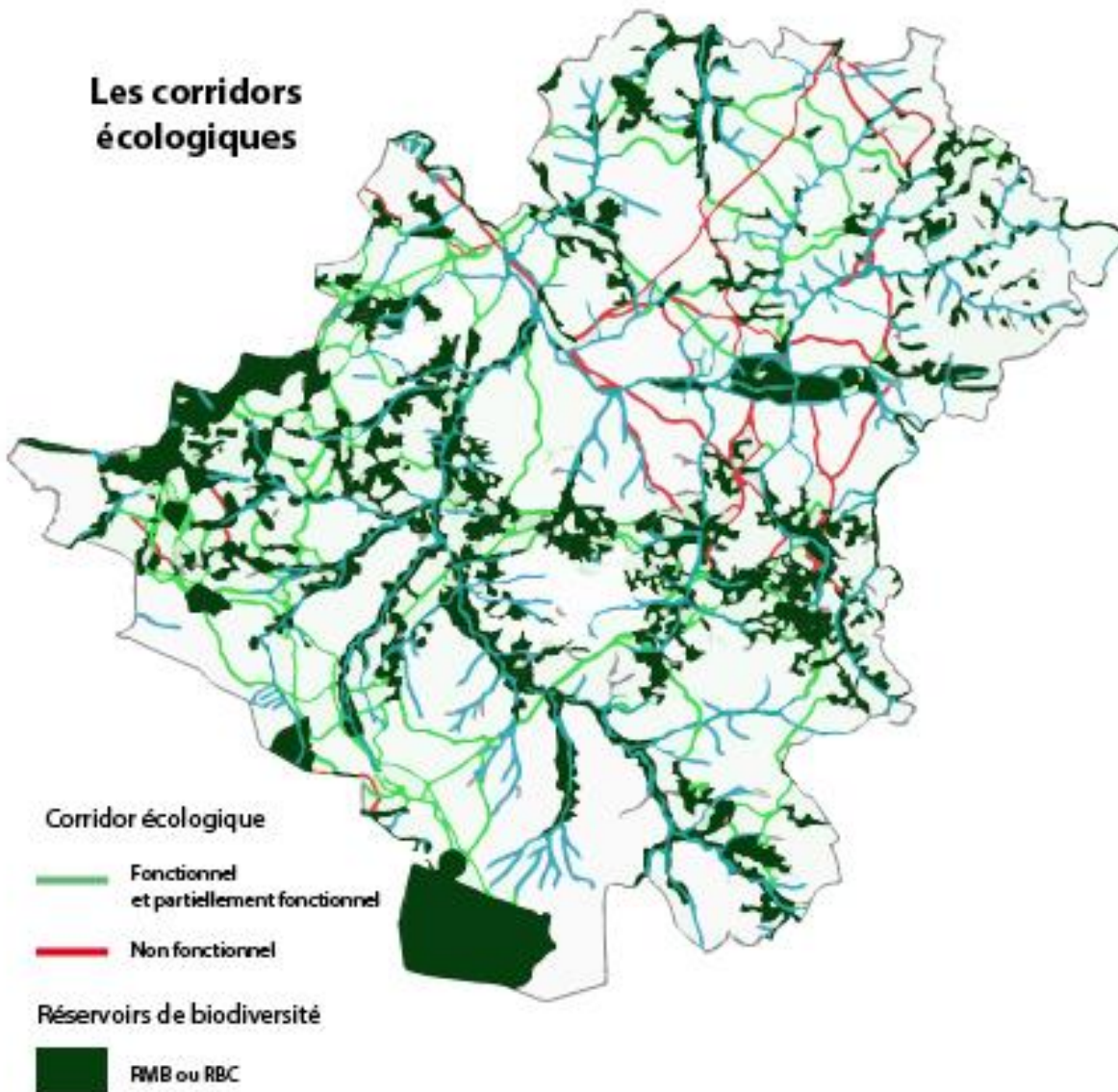


Comment préciser les RBC à l'échelle de la commune ?

Exemple en schéma



Les corridors écologiques



P13 : Les réservoirs de biodiversité majeurs (RBM) et complémentaires (RBC), ainsi que les corridors écologiques devront être protégés. Leurs fonctionnalités écologiques devront être préservées, voire améliorées si nécessaire.

Les documents d'urbanisme de rang inférieur mobiliseront tous les outils à leur disposition pour participer à l'atteinte de cet objectif (zonage adapté ; protections diverses ; évolutions du bâti existant contraintes ; etc.).

Dans le cadre de la déclinaison de la TVB du SCoT à l'échelle communale ou intercommunale, si d'autres RBC et corridors écologiques d'intérêt local (complémentaires de ceux du SCoT) sont mis en évidence localement, leur vocation naturelle et/ou agricole sera conservée.

En matière d'urbanisation, les RBM, les RBC et les corridors écologiques n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions.

Tous les efforts devront d'abord être concentrés sur l'évitement de ces zones.

Les nouveaux projets, dûment justifiés, qui devraient nécessairement s'implanter dans ces espaces, ainsi que les marges de manœuvre laissées aux constructions déjà existantes devront être strictement limités et encadrés.

Leurs impacts sur les milieux devront être réduits au maximum avant d'avoir recours à des mesures compensatoires, le cas échéant.

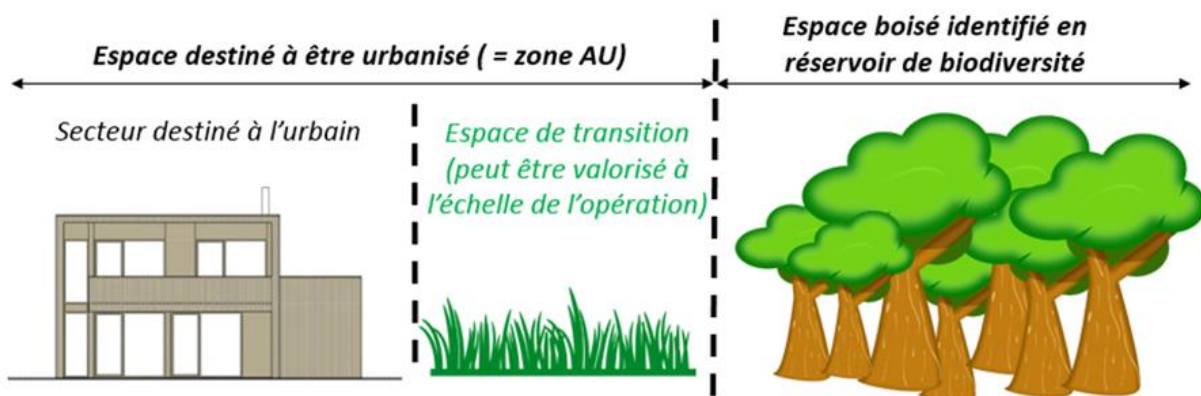
L'évaluation de ces impacts devra de plus tenir compte des effets cumulés des différents projets ou travaux effectivement autorisés.

R10 / Recommandations

- Dans le cadre des documents d'urbanisme de rang inférieur :
 - o Les RBM et RBC seront classés en zones A ou N indiquée ;
 - o Le changement de destination des constructions existantes vers de l'habitat ne sera pas autorisé dans les RBM, RBC et corridors ;
 - o L'extension des constructions existantes dans les RBM, RBC et corridors sera explicitement limitée en surface (pourcentage par rapport à l'emprise au sol initiale et plafond à ne pas dépasser) ;
 - o Le nombre d'annexes par emprise foncière ainsi que leur surface et leur distance par rapport au bâtiment initial seront explicitement encadrés dans les RBM, RBC et corridors.

P14 : Lorsqu'une zone à urbaniser jouxte un milieu naturel ou forestier identifié en qualité de RBM ou RBC, un espace de transition à caractère naturel (c'est-à-dire non bâti et non imperméabilisé), d'une épaisseur minimale de 10 mètres, devra être maintenu ou créé afin de limiter les pressions exercées par le développement urbain.

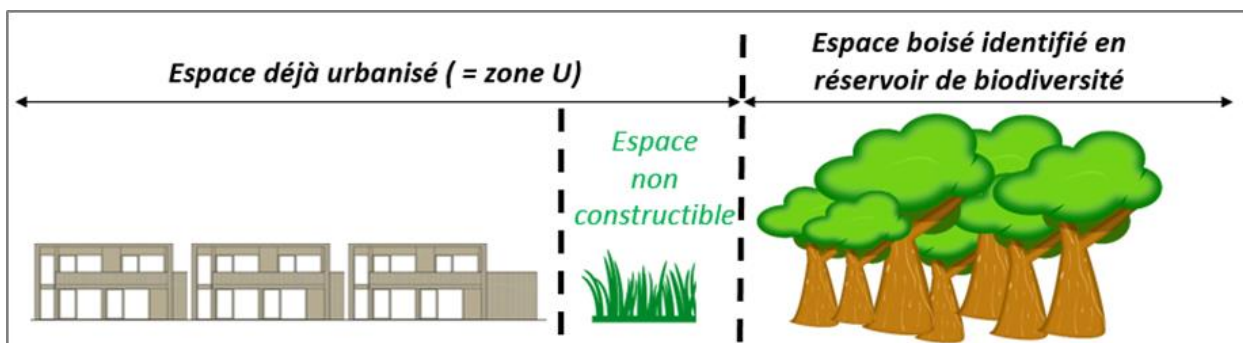
Application de la règle en schéma



Remarque : Lorsqu'un Réservoir de Biodiversité Complémentaire (RBC) borde un Réservoir de Biodiversité Majeur (RBM), l'espace de transition s'applique depuis les bords du RBC.

P15 : Dans le cadre de zones déjà urbanisées, l'objectif est de permettre au tissu urbain existant d'évoluer sans remettre en cause l'intérêt écologique des réservoirs de biodiversité proches. Ainsi, les communes définiront des bandes d'inconstructibilité, dont les largeurs seront définies au cas par cas. Toutefois, celles-ci ne devront pas autoriser un rapprochement trop important de bâtis nouveaux vers le réservoir de biodiversité.

Les documents d'urbanisme locaux feront état des dispositions prévues.



P16 : Dans les secteurs à vocation agricole identifiés en qualité de « réservoir de biodiversité » (RBM ou RBC), les motifs naturels, notamment les boisements, haies, bosquets* et arbres isolés, seront identifiés et préservés dans les documents d'urbanisme locaux.

P17 : Les motifs naturels (haies, boisements, bosquets, ripisylves, vergers traditionnels...) constitutifs de corridors écologiques situés sur des zones à caractère agricole et/ou sylvicole, seront identifiés et préservés strictement dans les documents d'urbanisme locaux.

Cas particuliers des infrastructures de transport

P18 : Lors de la création d'infrastructures nouvelles majeures ou de l'aménagement d'infrastructures existantes, la préservation des corridors écologiques identifiés au SCOT devra être prioritairement recherchée.

En cas d'impossibilité dûment justifiée, ces infrastructures sont autorisées sous réserve de proposer et mettre en place des mesures compensatoires visant le rétablissement de la continuité écologique atteinte. Les dispositifs de type « passage à faune » devront être prévus.

R11 / Recommandations

- En cas d'atteinte notable de la fonctionnalité écologique des corridors induisant la mise en place de mesures compensatoires au projet d'infrastructure, le SCOT invite à la mise en œuvre de mesures complémentaires et ne rentrant pas dans le cadre de l'étude d'impact dudit projet.

Ces mesures complémentaires pourront concerner :

- o Des travaux de restauration d'habitats et de continuités écologiques,
- o Des études en lien avec des actions de préservation du patrimoine naturel,
- o Des actions de sensibilisation du grand public et de formations des acteurs locaux sur la biodiversité.

b. ETABLIR DES BASES FAVORABLES À LA RESTAURATION DE LA FONCTIONNALITÉ ÉCOLOGIQUE DES CORRIDORS IDENTIFIÉS COMME NON FONCTIONNELS

P19 : Les communes ou Communautés de Communes prendront en compte dans leur document d'urbanisme les corridors écologiques non fonctionnels. Les espaces naturels et agricoles couverts par ces corridors doivent conserver leur vocation afin de ne pas aggraver la perte de fonctionnalité du corridor.

P20 : Les communes et Communautés de Communes œuvreront à la restauration de la fonctionnalité écologique de ces corridors en cherchant à retrouver de la perméabilité écologique sur les secteurs couverts par les corridors.

La reconquête de la perméabilité pourra prendre la forme de zones relais gérées de façon adaptées ou encore restaurées ou recrées, constituées de milieux agricoles ou naturels compatibles avec les milieux de référence de la sous-trame considérée.

R12 / Recommandations

- Dans le cadre de la reconquête de la perméabilité des corridors écologiques identifiés comme non fonctionnels, le SCOT invite les communes et communauté de communes à travailler étroitement :
 - o Avec les communes et/ou intercommunalités limitrophes afin de s'affranchir des limites territoriales ;
 - o Avec les techniciens locaux en charge des politiques de préservation du patrimoine naturel (animateurs Natura 2000, techniciens de rivières...). Il s'agit là de tirer le meilleur bénéfice possible de leurs connaissances sur le fonctionnement des continuités écologiques locales.
- Le SCOT encourage les communes et/ou intercommunalités à mener ou compléter les inventaires sur les milieux secs calcicoles sur leur territoire afin de mieux prendre en compte leur fort intérêt écologique dans les politiques d'aménagement.



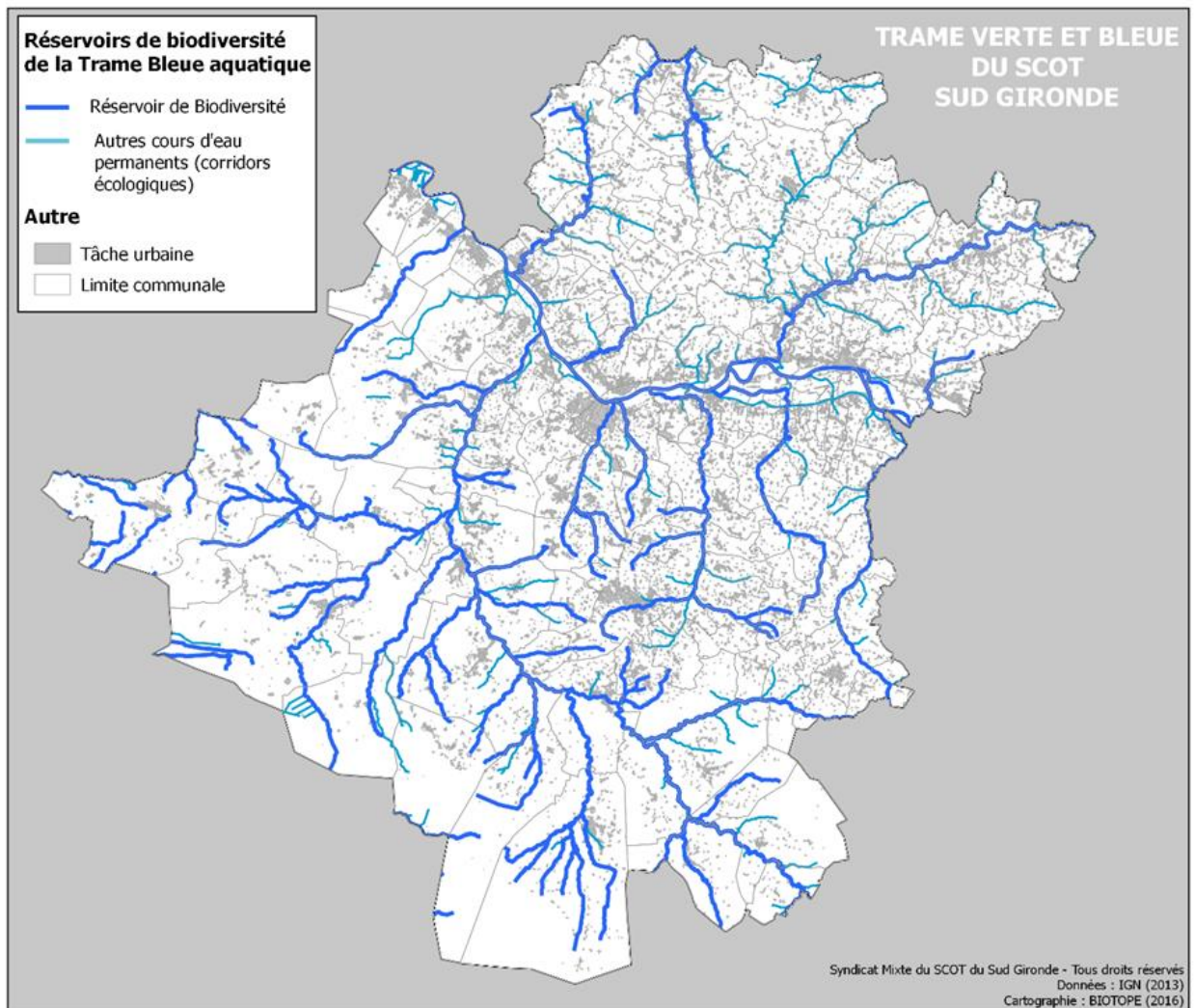
Comment retrouver de la perméabilité écologique au niveau de corridors ayant une faible fonctionnalité?

Cela peut prendre différentes formes, selon les sous-trames que cela concerne (boisements de feuillus, milieux ouverts et semi-ouverts, milieux humides...). A titre d'exemples :

- **Plantations de feuillus** pour créer des bosquets et former ainsi des « pas japonais » sur un corridor de la sous-trame des feuillus ;
- **Planter/Restaurer des haies** de feuillus et favoriser leur mise en réseau ;
- Faire de la **gestion différenciée** sur les bords de route (ex : fauchage raisonné) ou encore les espaces verts publics (ex : , pour créer des zones favorables à l'accueil de la faune de la sous-trame des milieux ouverts – semi-ouverts (ex : insectes pollinisateurs)
- **Restaurer une zone humide** ou encore créer un ensemble de petites mares pour la sous-trame humide
- ...



B- PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN SOUCIEUX DE LA SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE DES COURS D'EAUX ET DE LEURS ABORDS



a. PRÉSERVER L'INTÉRÊT ENVIRONNEMENTAL DES ABORDS DES COURS D'EAU PERMANENTS ÉVOLUANT DANS UN CONTEXTE NATUREL OU AGRICOLE

P21 : En dehors des zones déjà urbanisées, un recul de l'urbanisation de part et d'autre des cours d'eau permanents (espace tampon) sera appliqué dans les documents d'urbanisme locaux afin de préserver le patrimoine écologique (tant remarquable que plus ordinaire) qui leur est inféodé, de permettre l'entretien des berges et d'œuvrer à la protection des personnes et des biens.

Dans cet espace tampon, les nouvelles constructions sont interdites. Sous réserve de ne pas remettre en cause la continuité écologique des abords des cours d'eau, seules sont autorisées les constructions :

- Nécessaires à la protection des personnes et des biens (ex : digues)
- Nécessitant la proximité immédiate de l'eau (y compris les aménagements d'aquaculture)
- Nécessaires pour la mise en valeur ou la fréquentation par le public des abords de cours d'eau.

- Stations d'épurations

Les documents d'urbanisme devront fixer des largeurs minimales d'espaces tampon vis-à-vis des cours d'eau identifiés comme réservoir ou corridor écologique de la Trame Verte et Bleue.

R13 / Recommandations

- Concernant la largeur de l'espace tampon vis-à-vis des cours d'eau identifiés comme réservoirs de biodiversité, le SCOT recommande une largeur de 30 mètres de part et d'autre de ceux-ci.

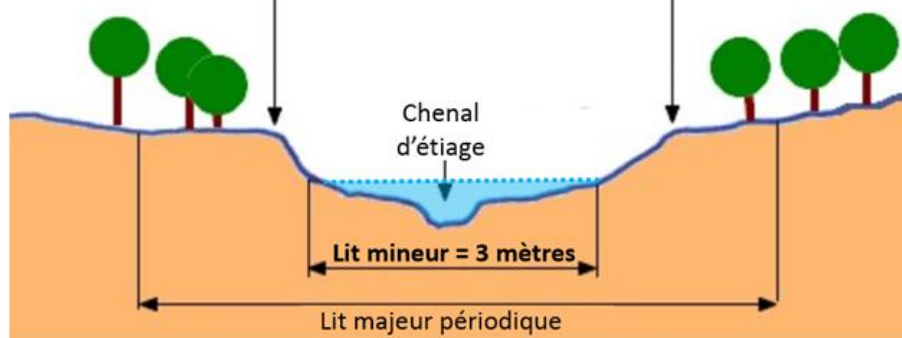
Définition du lit mineur (selon l'ONEMA) : La largeur du lit mineur d'un cours d'eau est définie comme la partie du lit comprise entre les berges franches (ou bien marquées), dans laquelle l'intégralité de l'écoulement s'effectue, sur la quasi-totalité du temps, en dehors des périodes de très hautes eaux et des crues débordantes. Sa limite est le lit de plein bord. Le lit mineur englobe le lit d'étiage.

Exemple de mise en application

Cas d'un cours d'eau identifié en qualité de corridor écologique

Bande tampon de 7 mètres
depuis la ligne de crête de berge
= pas de nouvelles constructions
(sauf exceptions)

Bande tampon de 7 mètres
depuis la ligne de crête de berge
= pas de nouvelles constructions
(sauf exceptions)



Remarque : possibilité de répartir la bande tampon totale de façon dissymétrique si le contexte géomorphologique le justifie (exemple : 8 mètres sur une rive et 6 mètres sur l'autre)

b. FAVORISER LA PRÉSERVATION D'UNE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE AUX ABORDS DES COURS D'EAU PERMANENTS ÉVOLUANT DANS UN CONTEXTE URBAIN

P22 : Dans les zones urbaines déjà bâties, l'objectif est de permettre au tissu urbain existant d'évoluer sans remettre en cause l'intérêt écologique des abords des cours d'eau. Ainsi, un recul de l'urbanisation de part et d'autre des cours d'eau permanents (espace tampon) sera appliqué dans les documents d'urbanisme locaux. La largeur de l'espace tampon devra être adaptée à la configuration urbaine existante, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

c. PRÉSERVER LA LIBRE CIRCULATION DES ESPÈCES AQUATIQUES DES COURS D'EAU PERMANENTS

P23 : Sur les futures zones à urbaniser, les projets devront éviter les ouvrages de franchissement des cours d'eau.

Si les franchissements ne peuvent être évités, les ouvrages devront s'attacher à :

- Ne pas altérer le fonctionnement de l'écosystème et à permettre la libre circulation des espèces inféodées au milieu aquatique (transparence de l'ouvrage).
- Intégrer la continuité écologique des espèces utilisant les berges des cours d'eau comme corridors de déplacement (exemple : Loure d'Europe, Cistude d'Europe...).
- Valoriser l'ouvrage par l'intégration de liaisons douces (chemin pédestre, piste cyclable) afin de renforcer l'intérêt de celui-ci pour d'autres usages.

d. RECONQUÉRIR LA CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE DES COURS D'EAU

R14 / Recommandations

- Lorsqu'ils sont couverts ou busés, le SCOT encourage fortement la remise à ciel ouvert des cours d'eau permanents et invite les PLU à traiter de cette question lors de leur élaboration ou de leur révision. Les projets de renouvellement urbain et d'ouverture à l'urbanisation sont prioritairement visés. Les PLU pourront utiliser des outils adaptés : emplacements réservés, OAP sectorielles, OAP thématiques (ex : OAP « Trame Verte et Bleue »).
- Le SCOT encourage les communes et/ou intercommunalités à œuvrer à la restauration de la continuité écologique des cours d'eau identifiés comme prioritaires pour le rétablissement de la circulation des poissons migrateurs (soit les cours d'eau de la liste 2 de l'arrêté de classement au titre de l'article L.214-17 du Code de l'Environnement). Sur le territoire du SCOT, il s'agit :
 - o De la Garonne,
 - o Du Ciron (à l'aval de sa confluence avec le ruisseau de la Citadelle)
 - o Du Tursan
 - o De la Barboue (à l'aval du moulin de Bareyre)
 - o Du ruisseau du Galouchey
 - o Du Beuve (à l'aval du barrage de la Prade)
 - o Du Dropt (à l'aval du seuil du moulin de Loubens – exclu)
 - o Du Lisos (à l'aval du moulin de Piquemil – exclu)
- Dans le cadre de l'adaptation du territoire au changement climatique, le SCOT encourage les communes et intercommunalités à définir des bandes d'inconstructibilité de part et d'autre des cours d'eau temporaires présents sur leur territoire, notamment lorsqu'ils sont situés dans ou à proximité d'une zone urbaine. Ces bandes tampons pourront être matérialisées dans leur document d'urbanisme. Une largeur de 5 mètres minimum est recommandée.

C- FAIRE DES ZONES HUMIDES DE VÉRITABLES INFRASTRUCTURES NATURELLES À PRÉSERVER

a. PRÉSERVATION DES ZONES HUMIDES IDENTIFIÉES DANS LES SAGE LOCAUX APPROUVÉS OU EN COURS D'ÉLABORATION

P24 : Les documents d'urbanisme locaux devront préserver durablement les zones humides identifiées par les SAGE (dont les ZH prioritaires du SAGE Leyre). Celles-ci devront être classées en zone « N » avec instauration d'interdictions particulières (ex : interdiction de construire, interdiction d'affouillement ou d'exhaussement des sols...).

R15 / Recommandations

- Pour les communes couvertes par un SAGE encore non approuvé, celles-ci devront travailler en concertation avec les SAGE locaux afin de prendre en compte les zones humides qui seront identifiées ultérieurement par ces derniers, et les zones à dominante humide le cas échéant.

b. LE CAS PARTICULIER DES LAGUNES

P25 : Au regard de leur forte patrimonialité, les documents d'urbanisme locaux préserveront strictement les lagunes. Sont ainsi interdits :

- Les constructions, travaux d'affouillement et de remblaiement du sol ;
- L'extraction de matériaux, les dépôts de sciure et autres sous-produits forestiers.

Dans les zones d'influence des lagunes (soit une zone tampon d'environ 200 mètres autour des lagunes), seuls les usages et occupations du sol ne portant pas atteinte à leur intégrité et à leur fonctionnement écologique sont autorisés.

Les projets d'ouverture à l'urbanisation de secteurs situés dans la zone d'influence des lagunes doivent s'attacher à préserver au maximum ces dernières. Si ces projets ne relèvent pas du régime des études d'impact au titre du Code de l'Environnement, ils devront être conçus dans l'objectif du moindre impact environnemental et intégrer des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (le cas échéant) des impacts négatifs. Ces mesures peuvent être intégrées dans le zonage, le règlement ou sous forme d'OAP dans les PLU.

c. CAS DES AUTRES ZONES HUMIDES (HORS ZONES HUMIDES IDENTIFIÉES PAR LES SAGE ET LAGUNES)

P26 : D'une manière générale, les zones humides ont vocation à conserver leur caractère naturel et/ou agricole et devront bénéficier d'une prise en compte exemplaire dans les documents d'urbanisme locaux.

Pour le cas particulier des zones destinées à être urbanisées (zones AU des PLU et zones U en extension des cartes communales), des investigations sur le terrain devront être réalisées afin de vérifier l'absence ou la présence de zones humides, si aucune information suffisamment précise n'est disponible sur ce site (données SAGE, inventaire communal, ...).

Si les investigations de terrain mettent en évidence la présence d'une zone humide, le projet d'aménagement devra systématiquement être conçu de façon à éviter la destruction (même partielle) de la zone humide en recherchant des solutions alternatives.

En cas de solutions alternatives satisfaisantes, la zone humide est préservée. Des espaces de transition à dominante naturelle (non bâti et non imperméabilisé) devront être maintenus ou créés, sur une largeur minimale de 5 m autour de la zone humide, entre les espaces qui seront urbanisés et la zone humide située sur le secteur de projet ou à proximité de celui-ci.

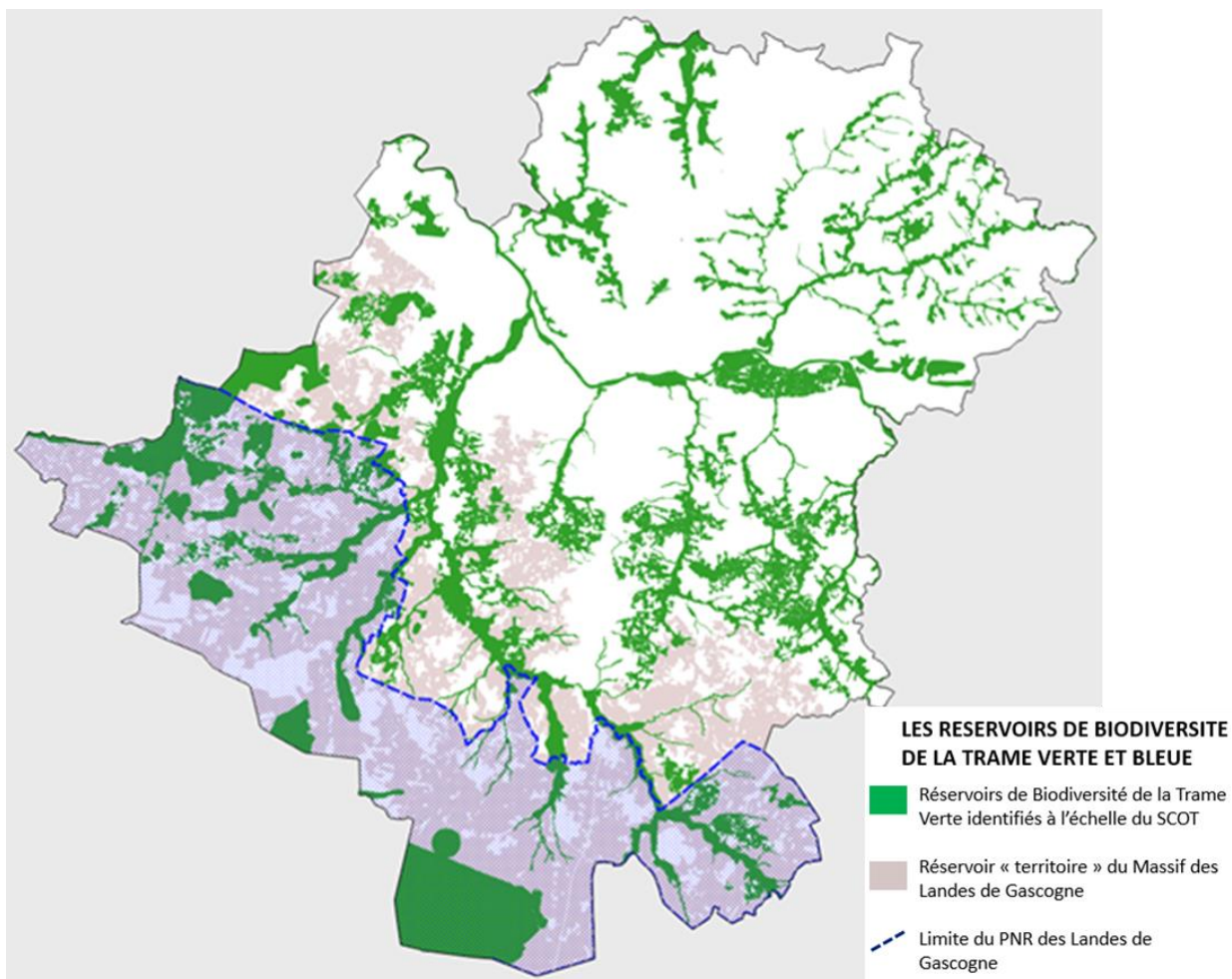
En l'absence de solutions alternatives satisfaisantes (induisant ainsi la destruction partielle ou totale de la zone humide), des mesures compensatoires (à la charge du porteur de projet) seront appliquées conformément aux orientations du SDAGE Adour Garonne en vigueur.

R16 / Recommandations

- Le SCOT préconise la réalisation d'inventaire « Zones Humides ». A l'occasion de l'élaboration ou de la révision de PLU intercommunaux, les collectivités sont encouragées à réaliser ces inventaires à l'échelle de leur territoire, selon la méthodologie préconisée par l'Agence de l'Eau Adour Garonne. En effet, les inventaires zones humides menés par les SAGE ne sont pas exhaustifs. En plus de découvrir de nouvelles zones humides qui ne seraient pas mises en lumière par les SAGE locaux, ces inventaires permettent d'actualiser les contours des zones humides déjà inventoriées (évolution possible dans le temps) et à une échelle plus précise.

D- PRÉSERVER LA QUALITÉ ÉCOLOGIQUE DU MASSIF DES LANDES DE GASCOGNE

a. MAINTENIR LE CARACTÈRE PEU FRAGMENTÉ DU MASSIF DES LANDES DE GASCOGNE



P27 : L'unité écologique et paysagère du massif landais a vocation à être préservée de tout nouveau projet d'infrastructure d'envergure. Afin d'éviter son fractionnement et la remise en cause de ses valeurs écologiques, paysagères et économiques, les axes de transport et de déplacement existants doivent prioritairement être réutilisés, avec le souci de permettre l'intermodalité et la multimodalité.

b. TENIR COMPTE DE LA DIVERSITÉ FORESTIÈRE DU MASSIF LANDAIS DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME LOCAUX

P28 : Sur les communes du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, les PLU/PLUi auront une approche différenciée de l'espace forestier et distingueront les ensembles boisés dominés par les feuillus de la matrice de résineux afin de tenir compte :

- De l'intérêt écologique et paysager qu'apportent les boisements de feuillus localement,
- De la vocation productive des boisements de résineux.

Les ilots, bosquets, et haies de feuillus sur le plateau et dans les villages, seront également identifiés et pris en compte dans les documents d'urbanisme locaux.

Les PLU mobiliseront les outils adaptés afin de garantir la préservation de ces éléments boisés feuillus à long terme.

c. PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL DU PARC DES LANDES DE GASCOGNE

R17 / Recommandations

- Au regard de leur intérêt dans la préservation de l'émblématique Grue cendrée, le SCOT encourage vivement les communes disposant de « zone de gagnage » identifiées par le PNR des Landes de Gascogne à assurer leur pérennité à long terme. A cet effet, le SCOT recommande l'usage de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

E- ENVISAGER LA NATURE, NOTAMMENT CELLE DU QUOTIDIEN, COMME UN PATRIMOINE À PRÉSERVER

R18 / Recommandations

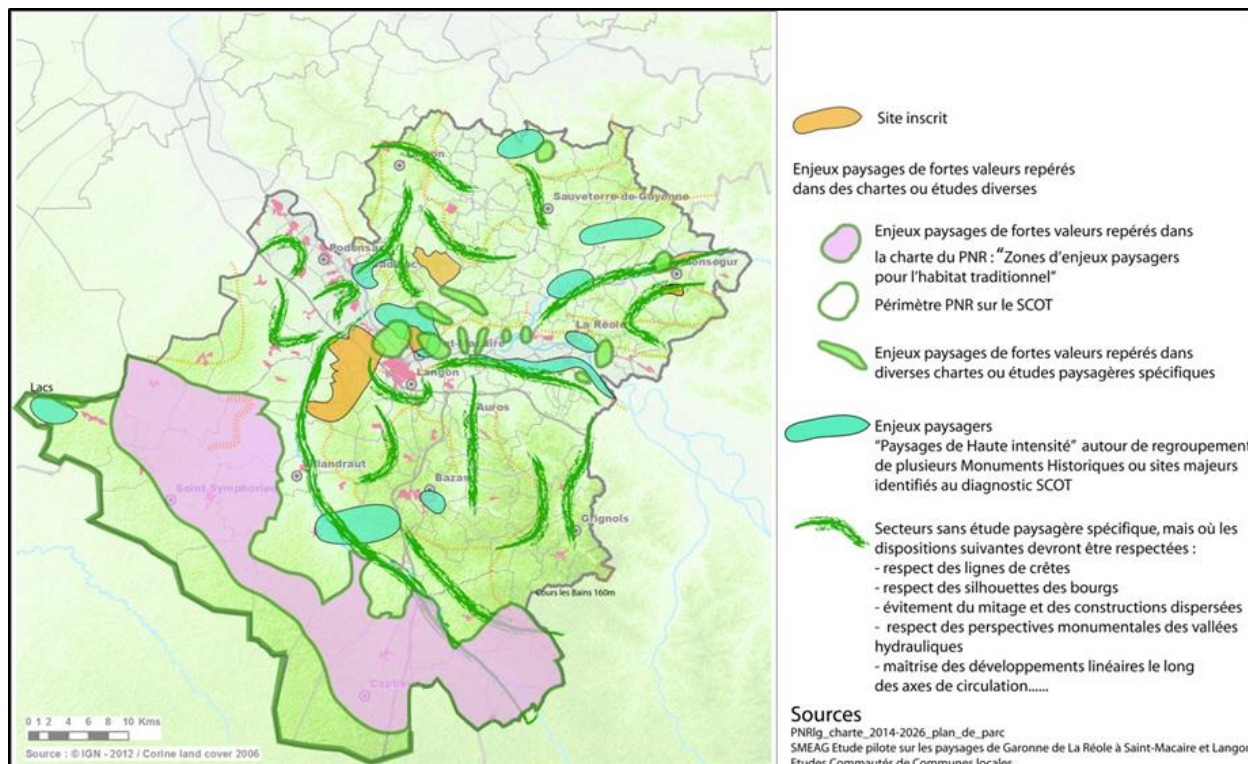
- Le SCOT encourage vivement les communes non dotées d'un PLU (ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu) de réaliser un inventaire de leur patrimoine écologique, paysager ou architectural au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'Urbanisme, et de définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection.
- Le SCOT invite les communes et intercommunalités à réaliser, à leur échelle, des atlas de la biodiversité communale (ABC) afin de mieux connaître la richesse écologique de leur territoire. Il s'agit également :
 - o De faciliter la mise en place de politiques communales ou intercommunales qui prennent en compte la biodiversité,
 - o Et de disposer d'un outil de mobilisation et de sensibilisation des acteurs socio-économiques et citoyens, aux enjeux de la biodiversité.

F- PRÉSERVER LES IDENTITÉS PAYSAGÈRES ET PATRIMONIALES DES ESPACES RURAUX

Il s'agit d'affirmer que la qualité des paysages contribue fortement à la valeur positive du cadre de vie du Sud-Gironde :

- Les paysages naturels globaux (forêts, vallées fluviales, reliefs, ...)
- Les vallées de la Garonne, et de ses affluents majeurs (Dropt et Ciron en premier lieu). • l'apport de l'agriculture
- L'apport de la forêt
- Des vignobles différenciés porteurs d'identités (Sauternes, Entre Deux Mers, Sainte-Croix du Mont, Graves, ...).
- Les « Paysages et sites de haute intensité » regroupant plusieurs sites d'intérêt (exemple Malagar – Sainte Croix du Mont – Verdélais – Saint Macaire), le Sauternais, la vallée du Ciron, les moulins du Dropt, ...
- La forêt des landes girondines et ses airiaux.....

Pour préserver ces grands ensembles, il s'agit d'affirmer une volonté d'identifier les paysages de qualité, d'en dresser les enjeux, et de proposer des outils, à la fois à l'échelle du SCOT mais aussi lors des études des documents inférieurs.



P29 : Lors de l'élaboration ou de la révision, même partielle, de tout document d'urbanisme, la dimension paysagère doit être intégrée à la réflexion quelle que soit l'échelle étudiée (PLU / PLUi...). Cette approche conjointe à l'élaboration du document d'urbanisme, et sans qu'il s'agisse obligatoirement d'une étude complémentaire, doit permettre de qualifier les paysages et de proposer des outils pour les préserver et valoriser « ce qui fait paysage » pour le territoire du Sud-Gironde.

Il s'agira d'identifier systématiquement les silhouettes typiques des villes, bourgs, villages et hameaux, ainsi que les panoramas associés pour :

- Maîtriser les développements urbains sur des sites stratégiques comme les lignes de crêtes des coteaux surplombant les vallées (Garonne, Ciron, Dropt, Euille, Engranne, ...), les plaines dégagées, les clairières types arials, les fonds de vallée... L'urbanisation de nouvelles constructions pourra y être proscrite, quelle que soit la destination des nouveaux édifices (y compris agricole)
- Identifier et préserver les cônes de vues sur ces vallées, depuis les belvédères et les sites emblématiques, ainsi que les vues depuis les vallées sur les versants et crêtes.
- Identifier les panoramas majeurs et les sites d'intérêt paysager naturels et agricoles non bâtis les plus visibles, afin de les protéger de toute urbanisation et de maintenir le caractère ouvert des paysages ruraux.

L'objectif de cette approche paysagère doit être de :

- Stopper l'urbanisation dispersée dans la variété des espaces agricoles et ainsi contribuer à la préservation de l'outil productif
- Stopper l'urbanisation dispersée dans les espaces forestiers et ainsi contribuer à la préservation de l'outil productif
- Maitriser les extensions urbaines et leurs relations avec les milieux agricoles (qualité de leurs limites et lisières en particulier)
- Lutter contre l'urbanisation linéaire le long des axes de communication et maintenir des coupures paysagères entre les espaces urbanisés lorsqu'elles existent encore.
- Améliorer la qualité des entrées de ville parfois dégradées
- Mener une préservation du patrimoine architectural, urbain et paysager à toutes les échelles (de la perspective monumentale à la cabane de vigne)

Cet objectif s'inscrit en complémentarité avec la prescription n°11 qui entend lutter plus largement contre le mitage.

a. FAIRE DES ATOUTS PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX UN CRITÈRE DE CHOIX DANS LES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

P30 : Les documents d'urbanisme locaux devront intégrer dans leur choix de développement les « points forts » du paysage et devront notamment tenir compte des éléments suivants :

- Les éléments structurants du relief ;
- Les effets de perception (perspectives, panorama, fenêtres ouvertes sur le paysage ou sur des éléments de patrimoine) ;
- Les éléments identitaires du patrimoine bâti (architectural, paysager, vernaculaire, urbain, historique, pittoresque ...) ou naturel ;
- Les sites naturels à valoriser / préserver au titre de leur intérêt écologique, patrimonial ou paysager ;
- Les coupures vertes à maintenir, au titre de leur intérêt écologique, patrimonial ou paysager.
- Les « points noirs » (selon les termes utilisés par le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne) du paysage et leur résorption éventuelle.

b. CONSOLIDER LA TRAME DES PAYSAGES ASSOCIEE AUX COTEAUX ET RECONNAITRE LES VALLONS COMME DES ELEMENTS STRUCTURANTS DES PAYSAGES

P31 : Considérant, qu'il s'agit de territoire commun, et d'un patrimoine collectif, les coteaux, et notamment les coteaux de Garonne, seront préservés.

- Les documents d'urbanisme locaux identifieront les sites stratégiques de coteaux et vallons et les enjeux liés à un éventuel développement urbain ou bâti.
- Les documents d'urbanisme locaux devront apporter des réponses sur la bonne intégration paysagère, et le respect des points de vues particuliers, au cas où un éventuel projet de développement devrait voir le jour.

c. PROTEGER ET VALORISER LES POINTS DE VUE MAJEURS ET LES PANORAMAS

Afin d'affirmer les objectifs de préservation du cadre de vie, du maintien de l'attractivité du territoire, et du développement touristique, la préservation de la perception visuelle des grands paysages du territoire du Sud-Gironde, depuis les lieux fréquentés et les grands axes de circulation notamment, est un enjeu important.

Le paysage perçu depuis les principaux axes routiers constitue en effet une part importante de l'image de marque du territoire.

R19 / Recommandations

- Le SCoT encourage les intercommunalités à mettre en œuvre un outil de gestion des paysages à l'échelle de leur territoire (chartes paysagères), notamment pour :
 - o Définir des règles claires pour les constructions nouvelles, afin qu'elles n'obstruent pas ou ne dénaturent pas les vues majeures
 - o Préserver, voire développer les belvédères sur les vallées des rivières et offrir les vues en tant que patrimoine commun.
 - o Mettre en valeur les paysages agricoles et viticoles depuis ces belvédères.
- Il conviendra, pour la mise en valeur des paysages agricoles et viticoles, d'en respecter la qualité et la lisibilité :
 - o Respecter les ouvertures visuelles vers le vignoble le long des principaux axes routiers.
 - o Prévoir les modalités d'intégration des bâtiments agricoles et viticoles.
 - o Préserver les structures paysagères pré existantes, telles que les haies, haies bocagères, boisements naturels et alignements d'arbres d'intérêt paysager.

d. CONTRIBUER A LA PRESERVATION DES MILIEUX PRAIRIAUX

P32 : Sur le territoire du PNR des Landes de Gascogne, les prairies doivent conserver leur vocation et seront ainsi préservées de toute ouverture à l'urbanisation.

Sur les autres secteurs du SCOT, les documents d'urbanisme devront éviter l'ouverture à l'urbanisation sur les milieux prairiaux. En l'absence de solutions alternatives, la recherche de mesures compensatoires est attendue.

R20 / Recommandations

- Afin d'œuvrer à une meilleure protection des systèmes prairiaux, le SCOT recommande aux communes inscrites dans le périmètre du PNR des Landes de Gascogne de réaliser un inventaire des prairies à l'échelle de leur territoire.

e. ACTER DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME LOCAUX DU ROLE ENVIRONNEMENTAL DES HAIES

P33 : Au regard de leurs rôles dans le fonctionnement environnemental (préservation de la qualité de l'eau, stabilité des sols...), les PLU doivent s'attacher à maintenir durablement :

- Les haies (à plat et sur talus) lorsqu'elles sont situées sur de fortes pentes et/ou sont perpendiculaires à la pente (rôle anti-érosif important) ;
- Les haies en ceinture de bas-fond (près des cours d'eau) ou de zones humides ;
- Les haies et boisements situés en tête de bassin versant.

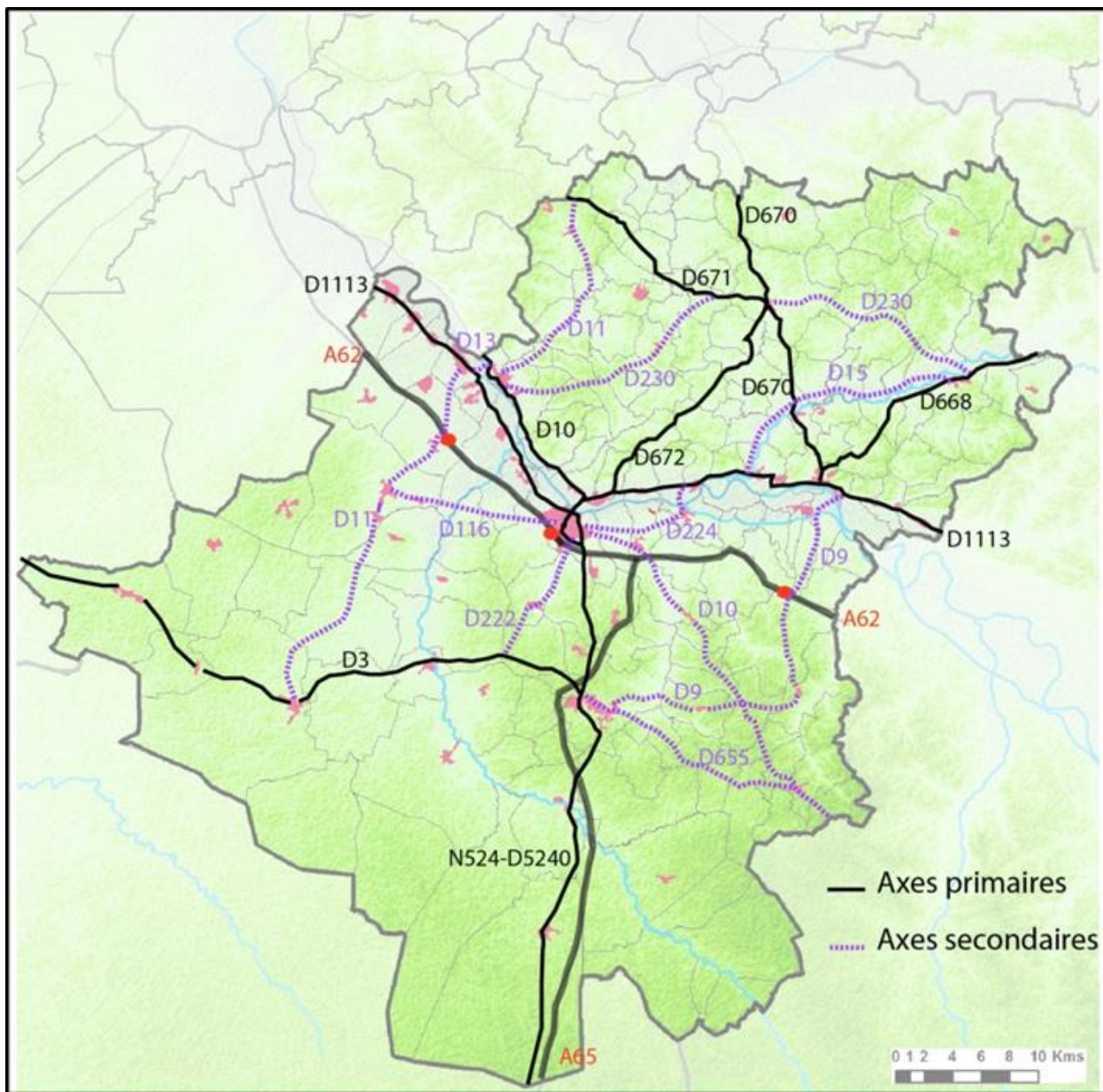
G- DES COUPURES D'URBANISATION GARANTES DE LA PRESERVATION DES PAYSAGES ET DES IDENTITES

Les développements urbains le long des voies les plus exposées et le « façadisme commercial » entraînent une uniformisation de la perception des paysages le long d'axes d'intérêt paysager fort le long des voies touristiques notamment (route des vins...).

Il s'agit de préserver les principales coupures d'urbanisation, qu'elles soient agricoles, naturelles et forestières, afin de limiter l'étalement urbain et le développement linéaire le long des voies.

Il s'agit de définir dans un premier temps, à l'échelle du SCOT quelles coupures d'urbanisation existantes contribuent à préserver les paysages et les identités des territoires du Sud Gironde.

Dans un second temps, les documents d'urbanisme inférieurs étudieront lors de leur diagnostic particulier, un certain nombre de voies et d'axes identifiés comme sensible d'un point de vue de la pression foncière, et d'un point de vue paysager.



P34 : Le SCOT définit les coupures d'urbanisation sur les axes majeurs existants qui contribuent à préserver les paysages et les identités des territoires du Sud Gironde, et méritent donc d'être préservés (cf. atlas en annexe).

Ces axes majeurs sont définis en fonction de leur position stratégique et leur intérêt géographique et paysager.

Des axes secondaires sont ensuite définis à l'échelle du SCOT, afin que des études spécifiques soient menées lors de l'élaboration ou de la révision des documents inférieurs (PLUi et PLU).

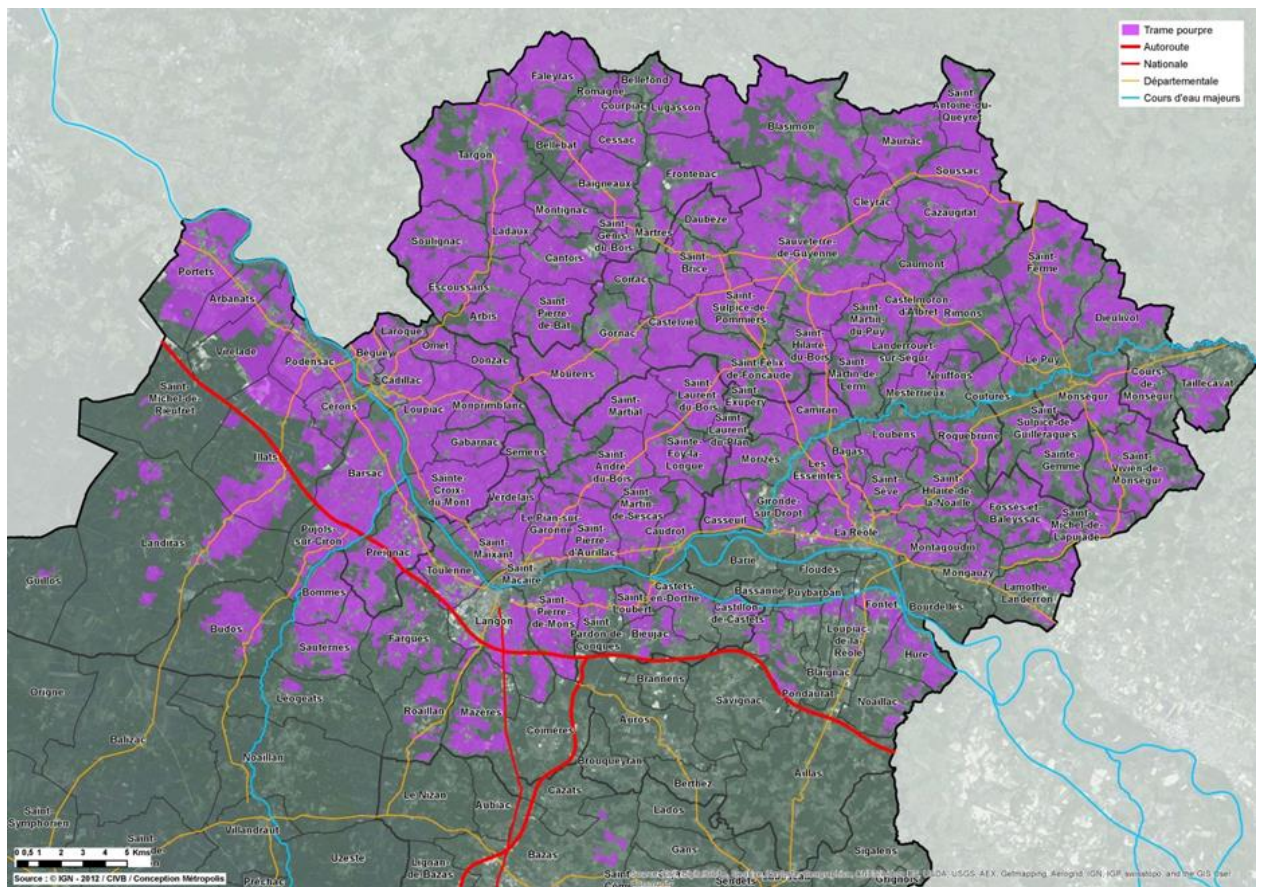
H- VALORISER ET GERER DURABLEMENT LES RESSOURCES DU SUD GIRONDE

a. S'APPUYER SUR UNE TRAME POURPRE

La « trame pourpre » se définit comme l'enveloppe territoriale des terroirs viticoles à préserver en raison de leur importance économique, agronomique, patrimoniale et paysagère.

Cette enveloppe est définie sur la base des aires délimitées des AOC, après déduction des zones artificialisées (existantes et à venir). Elle est matérialisée par une cartographie au 1/75000ème.

Elle ne constitue en aucun cas un résultat transposable en l'état à l'échelle locale. Elle est un élément indicatif de cadrage.



TRAME POURPRE DU SUD-GIRONDE – CARTE NON PRESCRIPTIVE

P35 : Dans les documents d'urbanisme locaux, la « trame pourpre » devra être affinée et précisée localement, notamment à travers l'élaboration du diagnostic agricole (voir ci-après). Elle permet de porter une attention particulière aux secteurs viticoles, notamment ceux en contact avec les zones urbaines ou à urbaniser, et de mettre en œuvre les dispositions nécessaires à leur préservation.

R21 / Recommandations

- Des compensations pourront être proposées avec la restitution et le reclassement en zone agricole (A) d'espaces agricoles, cultivés ou non, et inscrits précédemment en zones urbaines (U) ou en zones à urbaniser (AU).

b. MAINTENIR LES ESPACES DE PRODUCTION AGRICOLE

R22 / Recommandations

- Un diagnostic agricole pourra être réalisé en concertation avec les acteurs de la profession agricole, à l'occasion de la réalisation de documents d'urbanisme locaux. Les thèmes suivants pourront être traités afin d'élaborer des zonages et des règlements cohérents avec les enjeux de l'agriculture :
 - o L'identification et la caractérisation des exploitations et des filières en place :
 - o L'état des lieux des projets agricoles (diversification, besoins d'extensions ou de constructions de bâtiments agricoles, ...),
 - o Prospective sur l'évolution des exploitations,
 - o Prospective sur le potentiel de transmission des exploitations,
 - o Potentiel de diversification des exploitations, en particulier vers l'agrotourisme.
- Une analyse fonctionnelle du foncier agricole selon les critères suivants :
 - o Prise en compte des terroirs faisant l'objet d'une distinction particulière (IGP, AOC, ...),
 - o Positions géographiques des exploitations, des sièges d'exploitations,
 - o Prise en compte des périmètres protégés de protection pour les élevages,
 - o État des lieux des investissements d'aménagement (système collectif d'irrigation, drainage, ...),
 - o Caractérisation de la plus-value paysagère et écologique des terres agricoles.

R23 / Recommandations

- Une analyse du foncier vacant (ni urbain, ni exploité d'un point de vue agricole, ni forestier, ni espaces d'agrément) pourra être menée lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme.
- Ces territoires pourront être classés en zone agricole (A), afin de favoriser la création de nouvelles exploitations et l'installation de nouveaux agriculteurs.
- Concernant les boisements et les arbres remarquables situés sur des terrains répertoriés en AOC, ceux-ci seront classés en zonage agricole (A).

- Les boisements présents au sein de ces espaces seront répertoriés selon leur intérêt paysager, environnemental ou de maintien des sols, et seront classés selon l'article L151-19 (possibilité de donner des prescriptions spécifiques en fonction des boisements présents et de leur intérêt).
- Les EBC (Espaces Boisés Classés) pourront être utilisés avec parcimonie, et ce, pour les boisements majeurs et présentant un intérêt remarquable.

R24 / Recommandations

- A l'issue du diagnostic agricole décrit précédemment, et en fonction des conclusions, il est recommandé d'avoir recours à deux outils de protection renforcés :
- **La ZAP - Zone Agricole Protégée :**

« La ZAP a ainsi pour but de protéger l'espace agricole et forestier, en milieu péri-urbain. L'article L112-2 du Code rural précise les deux critères pour le classement des espaces agricoles :

 - o La qualité de leur production,
 - o Leur situation géographique.

L'instauration d'une ZAP a pour effet de protéger durablement l'usage agricole des terres concernées. Une utilisation autre qu'agricole des espaces classés devient en effet exceptionnelle.
- **PPEANP - Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains :**

« Outil d'intervention foncière, donne au Département la possibilité de créer des périmètres d'intervention en zone périurbaine en vue de protéger et de mettre en valeur des espaces agricoles naturels et forestiers ».

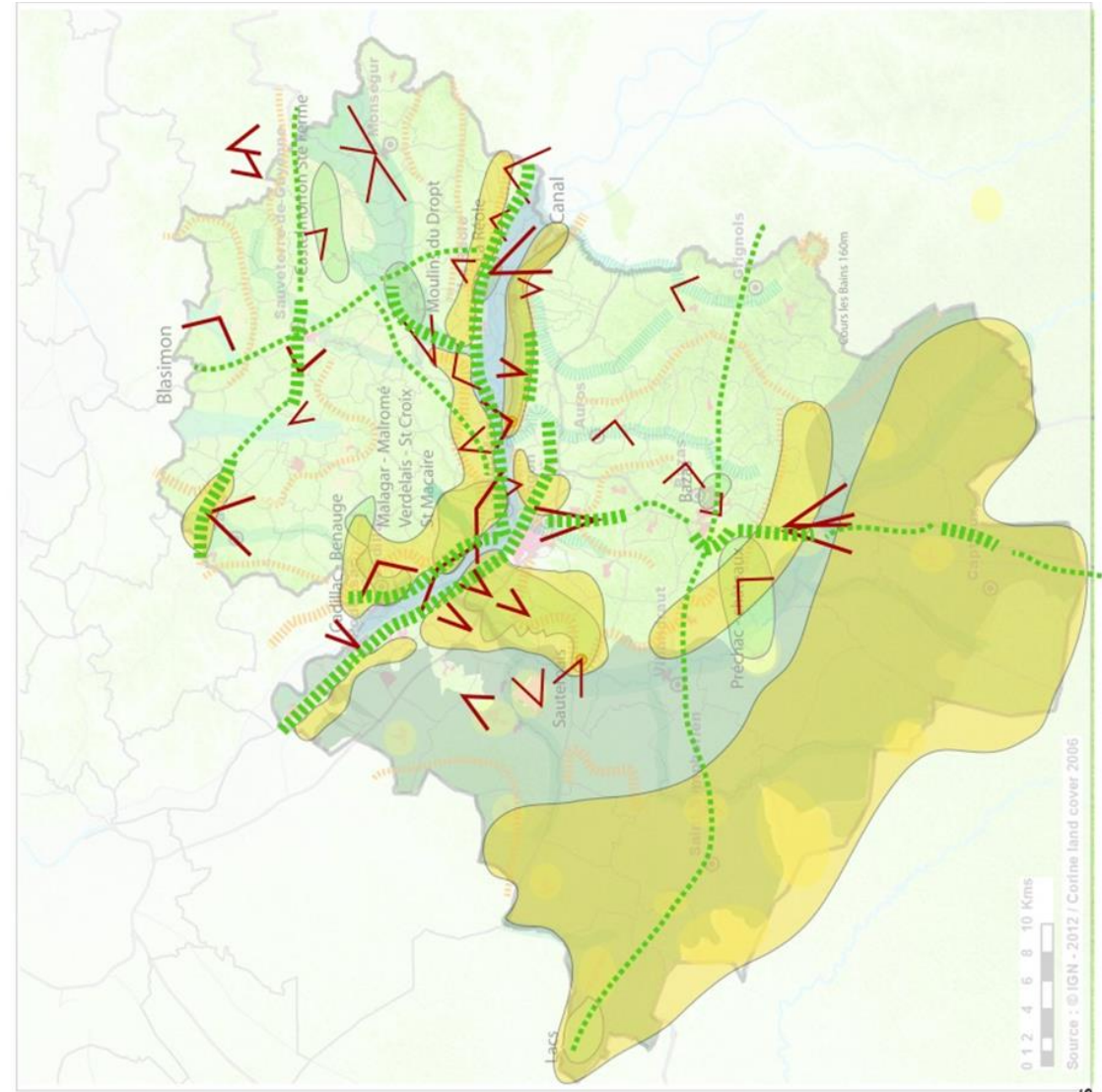
R25 / Recommandations

- Les projets de diversification agricole pourront être étudiés dans le diagnostic agricole des documents d'urbanisme locaux. Ceux-ci veilleront à :
 - o Définir les enjeux en lien avec la diversification agricole dans le PADD ;
 - o Traduire ces enjeux dans le règlement et dans le zonage.

P36 : La fonctionnalité des bâtiments à vocation agricole sera garantie, tout en y associant un bon niveau d'insertion paysagère (matériaux, coloris, modes d'implantation en fonction du site, aménagement des abords), notamment dans les secteurs à « sensibilité paysagère ».

Les documents d'urbanisme locaux concernés devront s'assurer de la bonne intégration des bâtiments agricoles.

P37 : Les changements de destinations des bâtiments existants identifiés, le cas échéant, par les documents d'urbanisme, ne pourront concerner que des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial.



Préserver les points de vue et panoramas :

- Tout choix de développement urbain dans les cônes de vue suivants devront faire l'objet de dispositions paysagères pour ne pas altérer les panoramas sur :
 - l'agglomération de Langon
 - la vallée de la Garonne
 - les vallées secondaires (Ciron, Dropt, Oeuille...)
 - le Sauternais
 - le canal latéral de la Garonne
 - les coteaux de Garonne et de l'Entre Deux Mers
 - les abords de Bazas
 - les vues lointaines vers la forêt des Landes girondines.....
- Certains projets non justifiés pourront être refusés.

Maîtriser fortement la constructibilité des espaces les plus exposés :

- Tout choix de développement urbain devra être justifié par rapport à la sensibilité paysagère des sites.
- Des dispositions particulières devront indiquer les implantations des constructions sur les coteaux pour :
 - ne pas dénaturer le relief,
 - privilégier une exposition bioclimatique,
 - ne pas dénaturer l'organisation originelle des hameaux existants
 - ne pas obstruer les vues lointaines

- Des dispositions particulières devront indiquer les implantations des constructions dans les ensembles forestiers peu denses pour :
 - ne pas dénaturer l'organisation originelle des hameaux et arireaux existants
 - ne pas obstruer les vues lointaines
 - ne pas exposer les populations

Maintenir des coupures d'urbanisation et les équilibres urbain - rural le long des axes majeurs

La construction sera limitée le long de ces voies
 Des tudes spécifiques sur les entrées de villes seront menées

c. PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN COMPATIBLE AVEC LES RESSOURCES EN EAU POTABLE

Justifier de l'adéquation entre les besoins actuels et futurs et les ressources en eau potable disponibles

P38 : Dans le cadre de leur élaboration ou de leur révision, les documents d'urbanisme locaux devront s'assurer de la disponibilité de la ressource en eau potable avec les perspectives démographiques liées au développement urbain attendu dans le rapport de présentation.

Les communes ou intercommunalités devront associer systématiquement les collectivités ayant la compétence « eau potable » afin de s'assurer de la compatibilité entre les besoins futurs et la ressource à l'échelle du territoire couvert par ces collectivités.

Dans les secteurs prélevant dans les nappes déficitaires ou dans les zones à risque de dénoyage identifiées par le SAGE Nappes Profondes, et en l'absence de ressource de substitution (locale ou à l'échelle départementale), les documents d'urbanisme locaux devront limiter leur horizon de développement (urbanisation phasée dans le temps) si les besoins en eau potable ne peuvent être satisfaits durablement.

La progressivité dans l'ouverture des zones à urbaniser doit être conditionnée à la disponibilité de la ressource en eau provenant des nappes déficitaires ou des zones à risque de dénoyage.

Œuvrer à la préservation et à la reconquête quantitative de la ressource en eau potable par la réduction permanente des pressions sur les ressources en eau potable

R26 / Recommandations

- Les communes pourront privilégier l'utilisation de la ressource en eau potable à des usages « nobles » (notamment l'alimentation humaine) et chercheront des solutions alternatives pour satisfaire des usages qui ne nécessitent pas obligatoirement son utilisation, comme par exemple : l'arrosage des espaces verts municipaux et des stades, le nettoyage des marchés, la défense incendie (utilisation de bâches), le nettoyage de la voirie et du matériel ou des véhicules... Les aménagements nécessaires pourront faire l'objet d'emplacements réservés dans les PLU, le cas échéant.

P39 : Les documents d'urbanisme locaux devront promouvoir les techniques permettant de réaliser des économies d'eau (installation de récupérateurs d'eau de pluie, de dispositifs hydro-économiques...) à travers le règlement et/ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP sectorielles, OAP thématique dédiée à la ressource en eau par exemple).

R27 / Recommandations

- L'exemplarité en termes d'hydro-économie pourra être recherchée pour tout projet (construction, rénovation, aménagement d'espaces publics...) sous maîtrise d'ouvrage publique ou financé par des aides publiques dans le domaine de l'eau, de l'énergie ou de la construction. Le SCOT Sud Gironde et le SAGE Nappes Profondes rappellent que s'ils ne respectent pas ce principe, ces projets ne peuvent être financés par des aides publiques.

d. METTRE EN CHANTIER UNE POLITIQUE ENERGETIQUE

Favoriser et encadrer le développement des énergies renouvelables

P40 : Les dispositifs de production énergétique de type photovoltaïque au sol seront implantés de manière privilégiée sur des opportunités foncières difficilement valorisables (exemple : friches industrielles ou militaires, anciennes carrières, décharges réhabilités, parkings, délaissés en zone industrielle ou artisanale, ou autres opportunités foncières réputées peu valorisables pour l'exploitation agricole...) considérées comme compatibles avec une production d'énergie solaire photovoltaïque.

Chaque unité ne devra pas dépasser 60 ha.

Les unités de production photovoltaïque au sol sont interdites dans les espaces identifiés comme « réservoirs de biodiversité » (RBM/RBC) et « corridors écologiques » de la Trame Verte et Bleue et les paysages sensibles.

R28 / Recommandations

- Sur le territoire du PNR des Landes de Gascogne, afin de lutter contre le détournement de destination, pour toute nouvelle installation photovoltaïque sur des bâtiments agricoles, une architecture en bois (bardage et charpente bois) pourra être requise dès lors que les surfaces des toitures excèdent 800 m².

R29 / Recommandations

- Dès lors qu'un réseau de chaleur urbain existe ou est en projet, tout projet de développement urbain ou de densification urbaine pourrait y être raccordé, sauf en cas d'impossibilité technique.

R30 / Recommandations

- Le SCOT encourage les collectivités à la réalisation d'études de pré-faisabilité technico-économique pour la réalisation de chaufferies et de réseaux de chaleur.
- Le développement des filières de production d'énergie à partir du bois, des déchets et des agro-ressources, sera encouragé et facilité. Si les communes disposent de sites opportuns pour le développement des filières, les documents d'urbanisme locaux devront prévoir des dispositions en ce sens :
 - o Faciliter l'accès aux espaces de production (desserte forestière ou agricole)
 - o Permettre le stockage des matières premières (ex : plate-forme de stockage)
 - o Permettre l'implantation des installations de valorisation énergétique de la biomasse et des déchets.
- Le SCOT encourage les collectivités à la collecte des déchets méthanisables et leur valorisation par l'injection de biométhane. Afin de favoriser la consommation d'énergie renouvelable locale, les documents d'urbanisme ne feront pas obstacle à l'implantation des sites de production dans les zones où le potentiel de valorisation de l'énergie produite est optimal (zones à potentiel d'injection de biométhane dans le réseau par exemple).

Contribuer à la maîtrise des consommations énergétiques des zones urbaines, en particulier pour les nouvelles constructions et les aménagements urbains

P41 : Afin de mettre en place les bases favorables à un urbanisme durable sur le plan énergétique, les documents d'urbanisme locaux devront :

- Intégrer un volet « performance énergétique » pour les constructions dans les futures zones à urbaniser (zone AU) qui devra se traduire par des mesures telles que l'imposition d'une part minimale de production d'énergies renouvelables et/ou l'utilisation de produits biosourcés et/ou recyclés, et /ou des toitures végétalisées... Les mesures choisies par la collectivité seront traduites dans le règlement et les OAP le cas échéant des PLU(i).
- Prioritairement conserver les motifs naturels et espaces verts (parc, jardin, bosquet...) permettant de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur.

R31 / Recommandations

Afin de mettre en place les bases favorables à un urbanisme durable sur le plan énergétique, les documents d'urbanisme locaux :

- Encourageront les principes bioclimatiques, avec une attention particulière sur l'orientation des bâtiments, le choix du terrain (contexte topographique, climatique...), les règles liées à l'aspect extérieur des constructions...

R32 / Recommandations

- Toutes les nouvelles constructions des collectivités locales pourront faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale, et pourront être, à chaque fois que possible, à énergie positive et à haute performance environnementale.

R33 / Recommandations

- Les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable (notamment d'origine solaire) pourront faire autant que possible l'objet d'une intégration paysagère soignée.

R34 / Recommandations

- Les nouveaux centres commerciaux pourraient intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable (sur la construction et/ou les zones de stationnement) pour alimenter en énergie les bâtiments, ou végétaliser leurs toitures.

R35 / Recommandations

- Les nouvelles opérations d'aménagement à vocation économique (autres que commerciales) sont encouragées à intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable (sur la construction et/ou les zones de stationnement) pour alimenter en énergie les bâtiments.

Alléger la facture énergétique liée à l'éclairage public tout en œuvrant à la préservation de la faune nocturne

R36 / Recommandations

- Le SCOT encourage les communes et intercommunalités à travailler à la réduction de la pollution lumineuse à l'échelle de leur territoire afin d'œuvrer à l'atténuation de leurs impacts sur la santé humaine et sur l'environnement nocturne. Une attention particulière sera notamment requise sur les zones résidentielles et zones d'activités, ainsi que les secteurs couverts par la Trame Verte et Bleue.
- Dans le cadre de la lutte contre les pollutions lumineuses, les futures zones urbaines pourront intégrer des dispositifs d'éclairage urbain responsables afin de rendre compatible le développement urbain et la préservation des chiroptères, et plus largement de la faune nocturne.

Favoriser les mobilités « décarbonées »

P42 : Afin de permettre des déplacements multi-modaux, chaque nouvelle aire de co-voiturage devra être équipée d'une infrastructure permettant le stationnement organisé des vélos (parcs à vélos).

R37 / Recommandations

- Le SCOT encourage les mobilités décarbonées sur deux axes :
 - o La valorisation au mieux des potentiels du territoire pour la mobilité durable
 - o L'usage de carburants alternatifs est encouragé, en particulier pour alimenter les transports en commun et les flottes logistiques du territoire.
 - o A ce titre, la mobilité durable devra être systématiquement intégrée dans les réflexions d'aménagement des collectivités.
 - o Le biogaz produit sur le territoire peut être valorisé en bio GNV pour alimenter les transports logistiques, de marchandises, les transports collectifs. Le SCoT encourage donc la localisation de stations de GNV/bioGNV accessibles à ces véhicules, notamment à proximité des installations de production de biométhane.
- Le SCoT encourage la mise en œuvre de réserves foncières nécessaires au développement des stations d'avitaillement GNV / bio-GNV dans les documents d'urbanisme locaux.

2- GARANTIR LA PRÉSERVATION DES GISEMENTS DE GRANULATS POUR EN PERMETTRE L'EXPLOITATION SANS REMETTRE EN CAUSE LES FONDEMENTS ENVIRONNEMENTAUX, AGRICOLES ET PAYSAGERS

P43 : Afin de préserver le potentiel d'exploitation des granulats, les documents d'urbanisme locaux prendront en compte la présence de gisements de matériaux nécessaires à l'approvisionnement du territoire du SCOT Sud Gironde, dans le cadre du futur Schéma Régional des Carrières.

P44 : Les documents d'urbanisme locaux devront préserver de toute urbanisation nouvelle les abords de carrières (autorisées ou en cours d'autorisation), en tenant compte des extensions possibles.

Un espace tampon entre les carrières et les zones d'urbanisation devra être maintenu pendant la durée d'exploitation, où toute construction nouvelle sera interdite. La largeur de cet espace tampon sera définie dans les PLU afin de tenir compte des réalités locales, sans toutefois être inférieure à 100 mètres.

Un principe de réciprocité devra être appliqué lorsque l'extension des carrières implique un rapprochement vers les zones urbaines existantes.

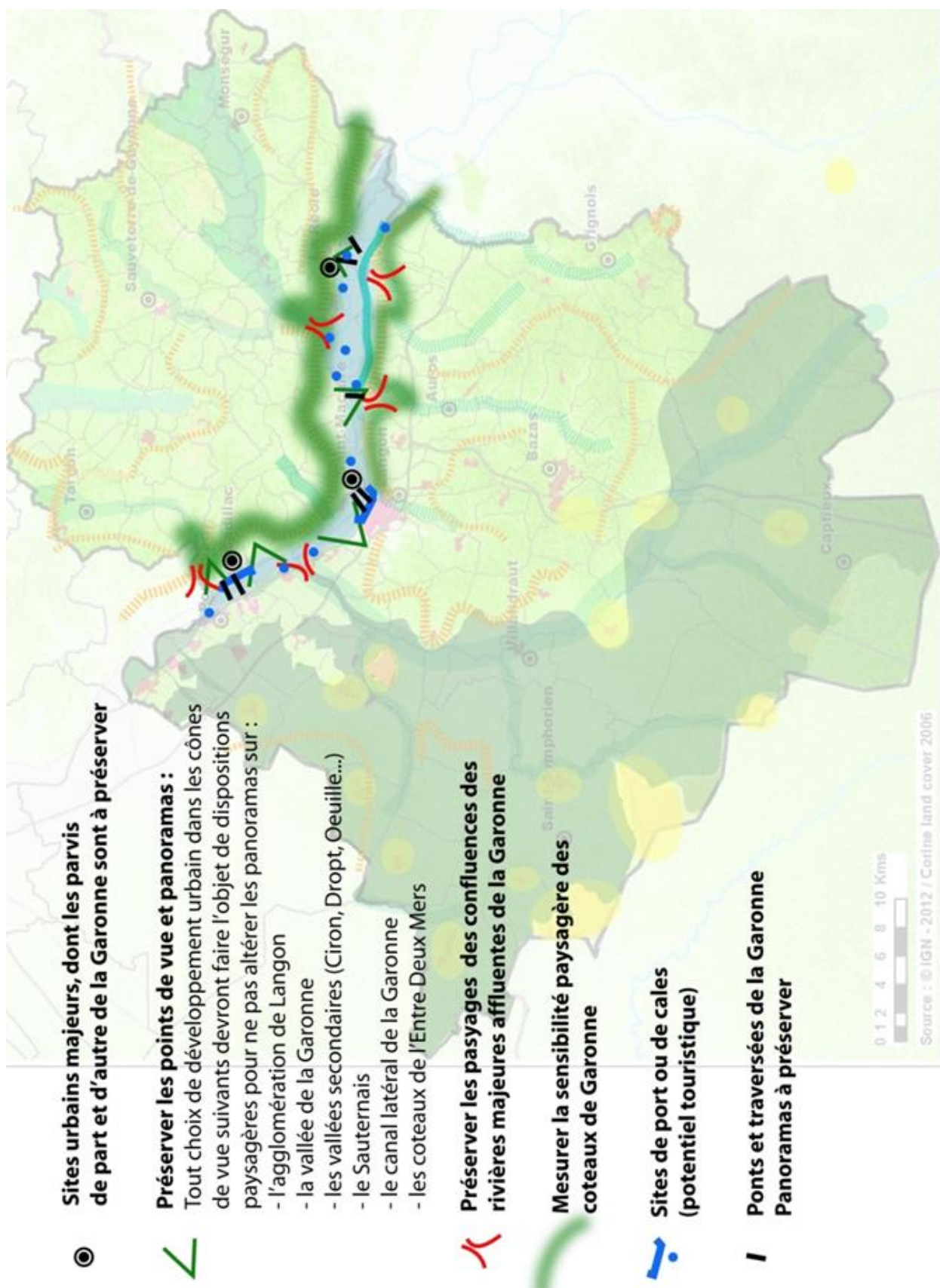
P45 : Le SCOT ne définit pas la localisation de nouveaux sites à exploiter ou de sites à renforcer. En revanche, il définit les secteurs qui n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles carrières :

- Les espaces couverts par la Trame Verte et Bleue identifiée au SCOT (et particulièrement les réservoirs de biodiversité majeurs) ;
- Les zones agricoles ayant fait l'objet d'investissements publics (notamment réseau d'irrigation) ou celles identifiées dans le cadre du diagnostic agricole, à réaliser lors de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme locaux (notamment servant à l'alimentation locale) ;
- Les paysages en co-visibilité avec les sites patrimoniaux emblématiques identifiés au SCOT (voir ci-après), sauf s'il est démontré dans l'étude d'impact que les mesures adoptées en faveur de l'intégration paysagère de la carrière, sont suffisantes pour ne pas porter atteinte à la qualité de ces sites.

Les sites à prendre en compte sont :

- La vallée de la Garonne d'amont en aval et sur les deux rives :
 - Sites de Fontet et Floudès
 - Quais de la Réole et rive opposée
 - Confluence de la Garonne avec le Dropt
 - Site de Casseuil
 - Plaine de Barie
 - Abords du village de Caudrot
 - Canal latéral de la Garonne et site de Castets en Dorthe et de son château

- **Plaine au pied de la cité de Saint-Macaire**
 - **Quais de Langon et rive opposée**
 - **Coupure d'urbanisation, plaine agricole et perspective vers les coteaux de Garonne à la sortie de l'agglomération Langon – Toulonne**
 - **Communes viticoles de Preignac et Barsac**
 - **Confluence de la Garonne avec le Ciron**
 - **Abords du château de Cadillac et confluence de la Garonne avec l'Oeuille**
 - **Parc Chavat à Podensac, ainsi que la cale et le port**
 - **Et plus globalement, les coupures d'urbanisation identifiées au présent SCOT**
 - **Les abords des franchissements de la Garonne par les ponts à Podensac, Cadillac, Langon, Castets en Dorthe, La Réole**
- **Sur les autres territoires, les abords des territoires de haute intensité paysagère sont aussi concernés :**
- **Regroupement de village et sites d'intérêt patrimonial et paysager Malagar – Verdelais – Saint-Macaire**
 - **Vignoble du Sauternais (site inscrit), territoires classés en AOC et non classés**
 - **Vignoble des Graves, territoires classés en AOC et non classés**
 - **Coupures d'urbanisation identifiées au présent SCOT**
 - **Les lagunes girondines**
 - **Lac d'Hostens et abords**
 - **L'ensemble Préchac – château de Cazeneuve**
 - **Abords de Bazas, et notamment les vallées Est et sud**
 - **La vallée du Ciron**
 - **Abords des Moulins du Dropt**
 - **Abords des sites de Castelmorron d'Albret et Sainte-Ferme**
 - **Abords de la bastide de Sauveterre de Guyenne**
 - **Abords de la Bastide et du lac de Blasimon – Vallée de la Gamage**
 - **Vallée de l'Engranne**
 - **Château de Benaige, et ses abords, vallée et coteaux de l'Oeuille.**



REPÉRAGE LE LONG DE LA VALLÉE DE GARONNE DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER ET ARCHITECTURAL, POUR LESQUELS UNE CO-VISIBILITÉ DOIT ÊTRE ÉVITÉE

3- ŒUVRER À LA MAÎTRISE DES PRESSIONS D'ORIGINE ANTHROPIQUE SUR L'HYDROSYSTÈME

A- ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN COMPATIBLE AVEC LES CAPACITÉS D'ASSAINISSEMENT

P46 : Dans le cas où les perspectives de développement urbain ne sont pas compatibles avec les capacités résiduelles de la/des station(s) d'épuration, les documents d'urbanisme locaux devront limiter leur horizon de développement (urbanisation phasée dans le temps), ou démontrer que le ou les équipements vont bénéficier d'un renforcement de capacité.

La progressivité dans l'ouverture des zones à urbaniser devra être organisée de manière à être en adéquation avec la capacité de la/des station(s) d'épuration à traiter les nouvelles charges de pollution et les volumes supplémentaires attendus.

R38 / Recommandations

- Dans les secteurs non équipés en assainissement collectif, le SCOT invite les communes et/ou intercommunalités à étudier la faisabilité technico-économique du passage à des dispositifs d'assainissement semi-collectifs. Cette solution intermédiaire entre l'ANC et le collectif (à la charge de la collectivité ou des particuliers sous forme de copropriété) peut constituer un équipement intéressant pour collecter et traiter les eaux usées d'un petit groupe d'immeubles (hameaux, groupe d'habitations), notamment sur les secteurs où les conditions pédologiques et/ou hydromorphologiques sont moins favorables aux dispositifs d'assainissement individuel.

B- MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES COMMUNE À L'ÉCHELLE DU SUD GIRONDE

a. VEILLER À CE QUE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DU SCOT SOIT DOTÉ D'UN ZONAGE PLUVIAL

P47 : Sur les périmètres des SAGE « Leyre, cours d'eau et milieux associés » et « Garonne », les communes ou les intercommunalités réaliseront des schémas directeurs (communaux ou intercommunaux) de gestion des eaux pluviales lorsqu'ils n'existent pas. Ils seront obligatoirement annexés aux documents d'urbanisme locaux.

R39 / Recommandations

- Le SCOT recommande la réalisation de Schémas Directeurs de Gestion des Eaux Pluviales sur les zones du territoire les plus vulnérables au ruissellement pluvial lorsqu'ils n'existent pas. Sont visés notamment les secteurs de Cadillac/Beguey, Langon/Toulonne, La Réole/Saint-Hilaire-de-la-Noaille/Mongauzy. La définition de ces schémas devra tenir compte des limites de bassins versants.

b. LIMITER LES EFFETS NEGATIFS LIES A L'IMPERMEABILISATION DES SOLS

P48 : Les PLU devront limiter l'imperméabilisation des sols dans leur règlement et les OAP le cas échéant. Seront notamment utilisés la définition d'un coefficient d'imperméabilisation maximum acceptable, la préservation d'espaces végétalisés de pleine terre dans les opérations d'aménagement, la création de parkings non imperméabilisés et végétalisés...

P49 : Pour les zones en renouvellement urbain ou destinées à être urbanisées, les documents d'urbanisme locaux devront, dans le règlement, et/ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation le cas échéant :

- Imposer l'infiltration naturelle des eaux pluviales dès lors que les conditions techniques (nature du sol, taille de la parcelle...) le permettent et proposer la mise en place de techniques alternatives (noues, fossés, tranchées drainantes, « jardins de pluie », ...) avec le souci de leur intégration dans le projet d'aménagement.
- Dans la négative, il sera nécessaire de s'assurer de la capacité des réseaux existants, auprès des services compétents. En outre, doit être prévue la rétention des eaux avant rejet dans le réseau par la mise en place de techniques intégrées aux espaces publics et privés des opérations d'aménagement (exemple : chaussées à structure réservoir, bassins de rétention enterrés, toits stockants, ...)

Concernant la gestion des eaux pluviales, une attention particulière devra notamment être portée sur l'urbanisation des sites situés sur des secteurs en pente (coteaux) et surplombant des zones déjà bâties, eu égard aux problématiques de ruissellements.

R40 / Recommandations

- Au-delà de l'application de la Loi sur l'Eau, il est recommandé que pour toute opération d'aménagement destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales, la mise en place d'ouvrages de pré-traitement pourra être imposée dans le règlement du PLU (exemple : dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs).

4- SE DOTER D'UNE POLITIQUE COMMUNE DE GESTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

A- EVITER L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AU RISQUE INONDATION PAR DEBORDEMENT DES COURS D'EAU EN L'ABSENCE DE PPRI

P50 : Sur les secteurs de débordement des cours d'eau autres que la Garonne et le Dropt, les communes devront prendre en compte l'ensemble des informations disponibles sur l'aléa inondation par débordement des cours d'eau (atlas des zones inondables, résultats de modélisation dans le cadre du PAPI Garonne girondine, études spécifiques, secteurs connus localement pour être inondables...).

P51 : Sur les zones soumises à l'aléa inondation (secteurs de débordement des cours d'eau autres que la Garonne et le Dropt), les espaces ayant une vocation naturelle et/ou agricole (hors enveloppes urbaines existantes) et/ou forestier doivent conserver leur vocation et feront l'objet d'un classement approprié (N ou A, indicé ou non). La prise en compte du risque devra être analysée dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme (PLU, PLUi) et sa traduction règlementaire expliquée.

P52 : Sur les zones soumises à l'aléa inondation (secteurs de débordement des cours d'eau autres que la Garonne et le Dropt), les nouvelles constructions sont autorisées dans les enveloppes urbaines existantes sous réserve de présenter des dispositions permettant de ne pas surexposer les personnes et les biens au risque d'inondation (exemples : caves et garages en sous-sol interdit, zone refuge...). Les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes.

P53 : Sur les secteurs de débordement des cours d'eau autres que la Garonne et le Dropt, les espaces de mobilité des cours d'eau et les zones d'expansion des crues devront être préservés par un classement adapté (N ou A, indicé ou non) dans les documents d'urbanisme locaux.

R41 / Recommandations

- Sur les secteurs soumis à l'aléa inondation (et secteurs de débordement des cours d'eau autres que la Garonne et le Dropt), le SCOT recommande la plus grande attention afin de ne pas créer de nouveaux enjeux et d'éviter notamment d'implanter :
 - Des établissements sensibles (exemples : écoles, crèches, maisons de retraite...),
 - Des établissements et activités pouvant avoir un caractère polluant important pour les cours d'eau proches,
 - Des équipements collectifs sensibles à l'inondabilité...

B- PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES LIES AUX REMONTEES DE NAPPES SOUTERRAINES

P54 : Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme locaux, les secteurs à risque de remontée de nappe devront être identifiés à partir des éléments de porter à connaissance disponibles sur le territoire.

En l'absence de PPRi, sur les secteurs hors enveloppes urbaines existantes prédisposés à l'aléa (zones sujettes aux débordements de nappe ou aux inondations de cave), les espaces agricoles et naturels doivent conserver leur vocation et feront l'objet d'un classement adapté (A ou N).

Sur les secteurs déjà urbanisés prédisposés à l'aléa (zones sujettes aux débordements de nappe ou aux inondations de cave), le PLU édictera des règles permettant de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens (exemple : caves et sous-sol interdits...).

C- DEVELOPPER UNE CULTURE DU RISQUE ET DE LA MEMOIRE DU RISQUE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE DU SCOT

R42 / Recommandations

- Le SCOT encourage les communes et/ou intercommunalités à développer une véritable culture du risque inondation. Il s'agit notamment de poursuivre l'acquisition des connaissances en tenant compte des logiques de bassins versants, ainsi que des effets potentiellement induits par le changement climatique. Le SCOT invite notamment à :
 - o Mener de nouvelles études sur le risque inondation, notamment dans le cadre de la mise en œuvre du PAPI de la Garonne girondine, mais également au niveau des principaux affluents du territoire sur lesquels les connaissances font défaut, ou encore les secteurs sensibles à l'inondation afin de préciser les limites et l'intensité de l'aléa (études hydrauliques) ;
 - o Constituer et enrichir une banque de données locales alimentée par les communes et/ou intercommunalités, et basée sur les retours d'expériences (population locale, techniciens de terrain, élus...). Avec pour vocation de conserver la mémoire du risque sur l'ensemble du SCOT, il s'agit de disposer à terme de données cartographiques (et /ou photographiques) des secteurs ayant déjà connus des phénomènes d'inondation. L'objectif est ainsi de mieux prendre en compte ces secteurs vulnérables dans les documents de planification urbaine afin de ne pas y créer de nouveaux enjeux humains.

D- EVITER L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AU RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN EN L'ABSENCE DE PPRMT

P55 : Les documents d'urbanisme locaux devront identifier les sites à risque d'effondrements de cavités souterraines et d'éboulements de falaises à partir des éléments de porter à connaissance disponibles sur le territoire (données du BRGM, inventaire du Conseil Départemental de Gironde...). Sur ces sites et à leurs abords, les communes devront interdire toute urbanisation nouvelle.

5- INVESTIR LES FRICHES URBAINES, Y COMPRIS LES SOLS POLLUÉS OU POTENTIELLEMENT POLLUÉS

R43 / Recommandations

- Parce qu'ils constituent un gisement foncier qui permet de contenir l'étalement urbain, ainsi qu'une opportunité pour revaloriser et redéfinir l'espace « vécu », le SCOT invite les communes et intercommunalités à s'emparer de la question de la réhabilitation des friches urbaines sur leur territoire, qu'elles soient d'origine publique ou privée, lors de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme. Les sites pollués ou potentiellement pollués sont notamment visés.
- Il encourage les collectivités concernées à s'engager dans la réalisation d'un diagnostic le plus fin possible des potentialités de leurs friches (y compris d'un point de vue qualitatif : qualité du bâti, valeur architecturale et patrimoniale...). Il s'agit de disposer d'éléments de connaissance suffisamment précis pour nourrir le projet de territoire au moment de concevoir leurs orientations de développement à long terme.

6- POURSUIVRE LA GESTION OPTIMISÉE DES DÉCHETS ET FAIRE DE CE GISEMENT UNE RESSOURCE VALORISABLE À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

R44 / Recommandations

- Dans les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble, devront être prévus les aménagements mutualisables permettant la collecte des déchets. Ces derniers devront être intégrés au projet urbain. Une attention particulière sera portée sur :
 - o La bonne intégration du règlement de collecte quand il existe ;
 - o La bonne accessibilité des dispositifs de collecte (notamment dans les immeubles collectifs), tant pour les usagers (accès voiture particulière et piétonnier) que pour les opérateurs de collecte. La mutualisation des équipements entre les quartiers est possible.
 - o La bonne intégration paysagère, en évitant que les entrées des nouveaux quartiers ne soient très marquées par la présence des points d'apports volontaires ;
 - o La bonne organisation des circulations : l'utilisation de ces points de collecte ne doit pas entraîner un stationnement gênant pour la circulation ou dangereux pour les piétons.

R45 / Recommandations

- Concernant les déchets issus des zones d'activités, les équipements dédiés trouveront leur place dans les parcs d'activités ou dans des surfaces réservées au développement urbain. Le choix du lieu d'implantation et leur aménagement devront considérer avec attention la gestion des nuisances potentiellement associées et la qualité de l'intégration paysagère.

R46 / Recommandations

- Le SCOT souhaite encourager le recyclage des déchets du BTP dans une logique d'économie des ressources. A cet effet, les communes et intercommunalités sont invitées à se saisir collectivement de la question afin de pourvoir le territoire du SCOT d'équipements permettant le stockage

(plateformes et micro-plateformes) et le traitement (partiel ou complet) des déchets inertes du bâtiment et des travaux publics. Une bonne répartition des équipements est souhaitable afin de couvrir les besoins du territoire.

Dans cette démarche, il sera important de tenir compte des impacts potentiels associés, notamment sur la consommation des espaces naturels et agricoles et sur les paysages. Le SCOT recommande ainsi :

- D’implanter ces équipements sur des opportunités foncières difficilement valorisables pour l’exploitation agricole (friches industrielles, délaissés en zone artisanale, parkings...) et hors espaces couverts par la Trame Verte et Bleue.
 - De porter une attention soutenue quant à leur intégration paysagère et la gestion des nuisances potentiellement associées.
- Le SCOT recommande de privilégier les matériaux issus du recyclage des déchets inertes et la réutilisation des matériaux de déconstruction dès que possible. Ainsi, lorsqu’ils génèrent l’utilisation de matériaux, les maîtres d’ouvrages publics sont encouragés à intégrer une part de matériaux issus du recyclage à tous leurs projets urbains et commandes publiques.
 - Le SCOT encourage la poursuite des efforts engagés pour développer le compostage individuel et collectif sur le territoire du Sud Gironde.
 - Afin de favoriser le réemploi et le recyclage des objets et de participer, à son échelle, à la préservation des ressources naturelles et au développement de l’économie circulaire, le SCOT encourage le développement des recycleries sur son territoire. Il promeut la création de nouveaux sites, avec le souci d’une répartition géographique équilibrée afin de faciliter l’accessibilité et, in fine, l’évolution des pratiques privées et publiques.

7- SE RÉAPPROPRIER LES IDENTITÉS URBAINES ET NATURELLES DU SUD-GIRONDE

A- REINVESTIR LES ESPACES URBAINS TYPIQUES DU SUD GIRONDE

R47 / Recommandations

- Le maintien de la vocation commerciale des rez-de-chaussée dans les centralités peut être souhaité. Dans ce cadre, l’article L. 151-16 du Code de l’Urbanisme peut être utilisé dans les secteurs jugés nécessaires, en particulier dans les principales artères urbaines et plus particulièrement à l’échelle des pôles et pôles relais du SCOT du Sud Gironde.

P56 : Un programme d’actions en faveur du renouvellement urbain devra être établi. Les documents d’urbanisme locaux identifieront les secteurs abandonnés, délaissés et/ou en friche, pour lesquels une action forte de renouvellement urbain méritera d’être mise en œuvre.

Les documents d’urbanisme locaux doivent avoir fait l’exercice de s’être interrogés sur l’avenir des espaces urbains existants avant de s’inscrire dans un projet d’extension ou de création nouvelle susceptible de rentrer en « concurrence » avec la mixité fonctionnelle des centre-bourgs.

P57 : Les documents d'urbanisme locaux doivent permettre le développement d'un maillage paysager et environnemental dans le tissu urbain, que les propriétés soient publiques (dans un esprit d'exemplarité) ou privées.

Ces espaces non bâtis doivent permettre de développer des connexions entre les espaces publics urbains entre – eux, mais aussi vers les continuités « vertes » du milieu rural.

Ils devront identifier les espaces dits « de proximité » c'est-à-dire les espaces verts urbains, les aménagements paysagers, les arbres remarquables, les alignements d'arbres, les parcs urbains, les fonds de jardins, les chemins de halage, les jardins familiaux, ..., qui contribuent à la présence de la biodiversité en milieu urbain et jouent le rôle de lien social. Ces espaces de « proximité » devront être protégés au titre de l'application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou classés en EBC.

R48 / Recommandations

- Le SCOT invite les communes à maintenir un minimum de 15 % de l'unité foncière des projets d'aménagement d'ensemble en surface libre non bâtie, aménagée en espaces verts, pouvant comprendre les aménagements paysagers de gestion alternative des eaux de ruissellement, et les « espaces de transition ».

R49 / Recommandations

- Le SCOT encourage vivement les communes et intercommunalités à travailler sur le développement d'une Trame Verte et Bleue urbaine, favorable à la biodiversité, la qualité du cadre de vie et à l'appropriation de la ville par ses habitants. Cette démarche, qui vise également l'intégration de la trame bâtie à son environnement, s'appuie sur :
 - o La végétalisation de l'espace public et l'aménagement des bords de route et liaisons douces (mails plantés, trottoirs enherbés...);
 - o La création d'espaces verts publics (parcs, squares, espaces partagés dans les nouvelles opérations d'aménagement...), de jardins et vergers collectifs...
 - o La végétalisation des bâtis (murs, terrasses, toitures) et zones de stationnement (usage de revêtements non imperméables, dalles engazonnées...);
 - o La renaturation (même partielle ou temporaire) de « délaissés urbains », zones de stationnement sous-utilisées...
- Le SCOT encourage la réalisation d'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématiques dans les documents d'urbanisme locaux, dédiées à la Trame Verte et Bleue et/ou à la biodiversité en ville.
- Le SCOT recommande vivement les communes et/ou intercommunalités à mettre en place des coefficients de biotope dans le cadre de leur document d'urbanisme. Si les futures zones à urbaniser (AU) et les secteurs en renouvellement urbain sont prioritairement visés, le SCOT encourage d'étendre cette mesure aux autres secteurs afin de renforcer la place du végétal dans la trame urbaine existante.

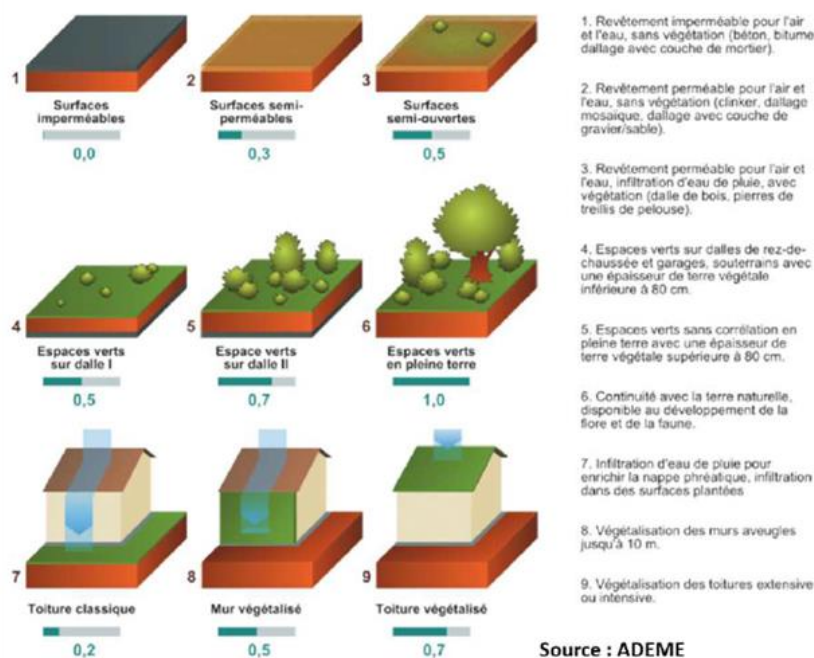
Le Coefficient de Biotope : une possibilité que propose la loi ALUR

La Loi ALUR a introduit le **coefficient de biotope** afin de promouvoir la place du végétal dans l'aménagement urbain, notamment dans les secteurs denses.

Il permet aussi de s'assurer de la **qualité d'un projet**, en réponse à plusieurs enjeux :

- amélioration du cadre de vie,
- infiltration des eaux pluviales,
- limitation du phénomène d'îlot de chaleur,
- création d'espaces favorables à la biodiversité...

$$\text{coefficient de biotope} = \frac{\text{Surface « éco-aménageable »}}{\text{Surface de la parcelle}}$$



Exemple

- ✓ le PLU demande un Coefficient de Biotope de 0,3 dans le règlement
- ✓ La parcelle fait 1 000 m².

Plusieurs options pour répondre à l'objectif de 0,3 :

- 300 m² en pleine terre
- 300 m² d'espaces verts sur dalle + 180 m² de surfaces semi-ouvertes
- 430 m² de toiture végétalisée
- 200 m² de mur végétalisé + 200 m² en pleine terre
- ...

Source : ADEME

B- VALORISER UN EQUILIBRE DE L'URBANISATION AUTOUR DES NOTIONS « VILLE » ET « CAMPAGNE »

a. DEVELOPPER DES CADRES DE VIE ADAPTES AUX RESIDENTS

P58 : Au sein des enveloppes urbaines, lorsqu'une zone d'urbanisation future ou une opération déjà urbanisée en renouvellement urbain, est contiguë avec des espaces agricoles, naturels ou forestiers, les conditions d'aménagement d'espaces de transition sur ces sites, doivent être intégrés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

R50 / Recommandations

- La prescription ci-dessus peut sous-entendre plusieurs modes de réalisation et de gestion de l'espace de transition à termes :
 - o Une maîtrise publique ;
 - o La création d'un espace semi-public entretenu par la collectivité ou une copropriété d'habitants ;
 - o Réalisation par le porteur du projet puis rétrocession des espaces considérés au domaine public ;
 - o Etc...

P59 : Les documents d'urbanisme devront réaliser un inventaire des éléments du patrimoine architectural, végétal et paysager notable à protéger ou à valoriser.

Les documents d'urbanisme locaux devront préserver le petit patrimoine bâti non protégé et le végétal en tant qu'éléments constitutifs de la qualité paysagère.

P60 : Les opérations d'aménagement devront permettre de construire le patrimoine de demain et mettre en dialogue qualité urbaine des tissus bâtis anciens et développement urbain contemporain.

Il s'agira de poursuivre l'écriture (forme, maillage, densité, rapport aux emprises publiques, etc.) de la ville ancienne tout en permettant l'émergence de projets architecturaux contemporains et innovants (écoquartiers par exemple).

P61 : S'appuyant sur un diagnostic paysager, les documents d'urbanisme s'emploieront à créer des franges entre espaces bâtis et non bâtis, et traiter de manière qualitative les espaces de transition en valorisant les éléments paysagers :

- Les limites de l'urbanisation des communes doivent être franches entre espace urbain et espace rural, en s'appuyant en priorité sur des éléments visuels existants (cours d'eau, haies, talus, chemins, fossés, infrastructures...).
- Lorsqu'une opération d'aménagement jouxte un espace agricole, un espace de transition à caractère naturel (= non bâti et non imperméabilisé) devra être mis en place afin :
 - D'éviter la juxtaposition frontale d'espaces à vocation différente
 - Et de limiter les conflits d'usage.

Si aucun écran de végétation dense n'est prévu, il aura une largeur minimale de 20 mètres.

L'emprise de cet espace inconstructible peut toutefois être réduite à 10 mètres dès lors qu'il est démontré qu'un écran de végétation continu (bosquet, haie arborée dense à plusieurs strates, merlon paysager...) d'au moins 5 mètres d'emprise, permet de maîtriser les conflits d'usage.

Ces espaces inconstructibles prévus seront traités dans le cadre des documents d'urbanisme de rang inférieur et intégrés dans le périmètre des opérations d'aménagement programmées.

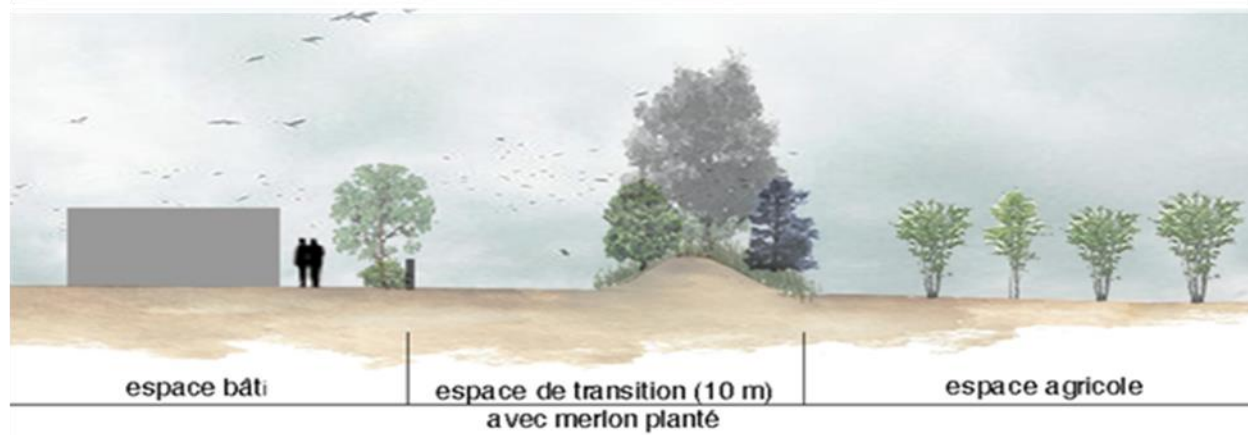
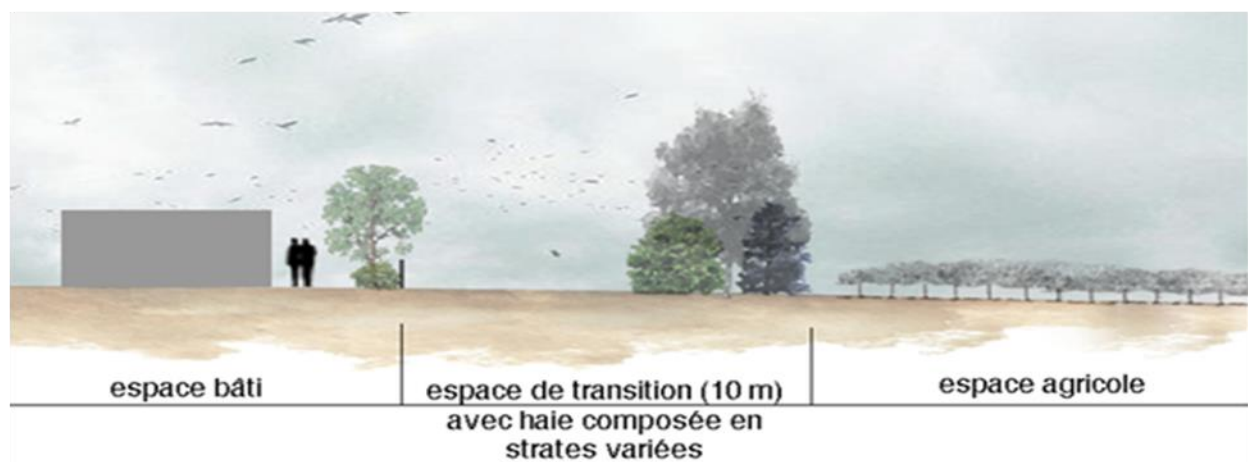
R51 / Recommandations

- Dans les documents d'urbanisme locaux, les espaces de transition peuvent être valorisés par :
 - La création de parcs et jardins s'appuyant éventuellement sur des éléments de paysage existants (haie, bosquet, arbre isolé, cours d'eau...);
 - La création d'espaces publics de parcours / cheminements doux ;
 - La plantation d'espèces locales ;
 - La création d'espaces de « maraichage de proximité » (ex: jardins partagés), en veillant à la compatibilité des pratiques sur la parcelle agricole proche ;
 - Possibilité de créer des solutions compensatoires en termes d'eau pluviales.
- Dans le cas où aucun élément paysager n'est préexistant, une lisière plantée devra être créée dans le cadre des projets d'aménagement.
- Une attention devra être portée sur les essences utilisées afin de tenir compte du caractère allergisant des pollens des certaines espèces.

Règle générale sans traitement paysager particulier



Adaptation de la règle avec traitement paysager particulier



P62 : Les sites destinés à la construction de bâtiments publics ou d'intérêt collectif (crèches, établissement scolaire, EHPAD...) doivent éviter la juxtaposition avec les espaces agricoles.

R52 / Recommandations

- Les communes chercheront à réduire les conflits d'usage avec l'agriculture en travaillant sur les transitions entre les bâtiments existants dédiés à l'accueil d'un public vulnérable (crèches, établissement scolaire, EHPAD, ...), et les espaces agricoles.
- Ainsi, à l'occasion de l'élaboration ou la révision des PLU, il sera étudié la façon de créer des espaces de transition afin de planter des haies antidérive sur une largeur d'au moins 5 mètres au niveau des zones de contact.

P63 : Lorsqu'une opération d'aménagement jouxte un boisement non identifié à la Trame Verte et Bleue, un espace de transition à caractère naturel (=non bâti) devra être mis en place afin :

- D'éviter la juxtaposition des espaces urbains et des espaces boisés significatifs, tout en ménageant des espaces de quiétude favorables à la biodiversité et à la qualité du cadre de vie ;
- De limiter les conflits d'usage ;
- Et de maîtriser l'exposition de nouvelles populations face aux risques de feu de forêt.

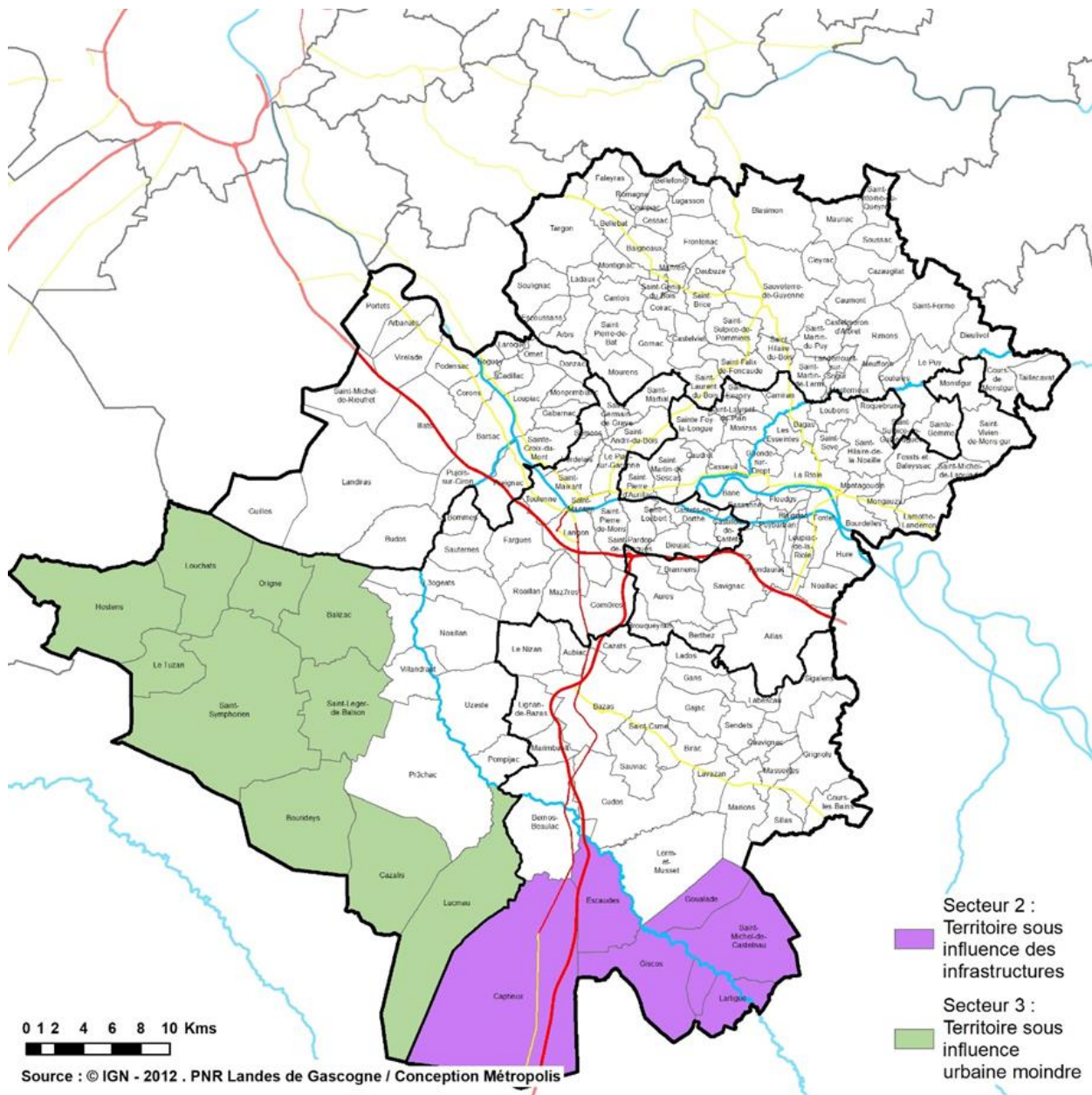
Lorsque la commune est située en risque faible de l'atlas départemental du risque incendie, l'espace de transition est intégré au périmètre de l'opération d'aménagement et d'une largeur minimale de 10 mètres.

Lorsque la commune est située en risque moyen et fort de l'atlas départemental du risque incendie et/ou que l'opération d'aménagement jouxte un espace boisé identifié en qualité de « réservoir territoire » (Massif des Landes de Gascogne), la zone de transition :

- N'est pas comprise dans le périmètre de l'opération d'aménagement dans le cas d'une zone à urbaniser,
- Est d'une largeur minimale entretenue de 50m
- Doit prendre en considération les problématiques de desserte forestière, de gestion forestière et d'accès aux aires de stockage de bois.

Ces différents espaces de transition prévus seront traités dans le cadre des documents d'urbanisme de rang inférieur et systématiquement intégrés dans le périmètre des opérations d'aménagement programmées.

b. LE CAS PARTICULIER DES COMMUNES INCLUSES DANS LE PERIMETRE DU PARC NATUREL REGIONAL DES LANDES DE GASCOGNE



P64 : Pour les communes ayant signé la charte du PNR des Landes de Gascogne, garantir la pérennité de la qualité des sites en distinguant :

- Des limites de sensibilité au développement qui marquent un secteur de vigilance particulier, pour que le développement urbain ne vienne pas mettre en péril les enjeux identifiés. Les aménagements seront privilégiés dans d'autres secteurs, à défaut ils intégreront la préservation des enjeux identifiés à proximité.
- Des limites de préservation des enjeux au-delà desquelles l'enjeu identifié est menacé. Ces limites contraignent le développement urbain et empêchent l'extension des zones à urbaniser, après interprétation partagée dans les documents d'urbanisme (dans un principe de compatibilité).

P65 : Conserver la qualité des airials, quartiers et bourgs remarquables, au sens de la Charte, en encadrant de façon spécifique leur intégrité ou leur évolution. Pour les communes du Parc et conformément à l'engagement de l'objectif 4.2 de la charte, un inventaire des airials sera intégré systématiquement dans chaque document d'urbanisme.

P66 : Dans les communes du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, s'appliquent les dispositions de la Charte pour permettre la densification des espaces urbanisés au regard de la typologie suivante :

- Secteur 2 : les communes sous influence des infrastructures seront vigilantes dans leurs partis d'aménagement à : l'optimisation de l'espace, la pertinence du positionnement des zones, leur dimensionnement de façon à ne pas compromettre la valeur patrimoniale du territoire.
- Secteur 3 : les communes où les perspectives d'urbanisation sont plus réduites ajusteront leurs extensions en privilégiant une économie de l'espace qui ne compromette pas les valeurs patrimoniales, notamment les espaces ouverts entrant dans la composition des bourgs.

c. ENCADRER LES MODALITES D'EXTENSION DE L'URBANISATION

P67 : Les documents d'urbanisme locaux devront :

- Tenir compte de la sensibilité des milieux et de la qualité écologique et paysagère, dans la localisation des zones à urbaniser et des zones urbanisées ;
- Créer, conserver ou mettre en valeur les coupures d'urbanisation et les espaces de transition entre zones de développement urbain et espaces naturels ou agricoles ;
- Maintenir ou créer des coupures d'urbanisation et espaces de transition entre zones de développement urbain et zones d'activités à risques ou nuisantes ;
- Tendre à la conservation des silhouettes patrimoniales des villes, bourgs et quartiers anciens, et maîtriser leur évolution ;
- Mettre en valeur les ouvertures visuelles sur les éléments structurants du paysage.

P68 : Au regard de la densité observée dans le cadre de l'analyse de capacité de densification prévue dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme, s'il y a volonté de parvenir à une densité plus importante, des mesures telles que l'intégration d'espaces végétalisés collectifs et à usage public seront intégrées.

R53 / Recommandations

- Les communes sont incitées à expérimenter des formes d'habitat adaptées aux enjeux locaux conciliant identité territoriale, enjeux sociaux, énergétiques et environnementaux, répondant aux besoins actuels et futurs en logements.

P69 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation non thématiques des PLU et PLUi devront intégrer obligatoirement des prescriptions relatives :

- A l'organisation des futures emprises publiques (voirie, cheminement doux, espace public, ...) du périmètre considéré ;
- Aux modalités d'implantation des constructions futures.

R54 / Recommandations

- Eventuellement, au regard des enjeux spécifiques d'un secteur OAP, des prescriptions supplémentaires pourront concerner (sans être exhaustif) :
 - o La gestion des espaces de transition avec les abords du périmètre considéré qui seraient des espaces agricoles,
 - o La mise en œuvre d'équipements (défense incendie, éclairage public, etc...).

P70 : Lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation déclinent un document d'urbanisme s'appuyant sur un volet « habitat » (type Programme Local de l'Habitat) sur une zone de plus de 1 hectare, elles comporteront en plus des prescriptions relatives :

- À la typologie de l'habitat : individuel pur, habitat mitoyen, petit collectif, collectif, ...
- À la mise en place d'une servitude de mixité sociale (accession à la propriété, accession sociale à la propriété, locatif privé, locatif public, ...) si l'atteinte des objectifs du volet habitat (PLUiH, PLH) le nécessite.

d. « SOIGNER » L'IMAGE DU SUD GIRONDE

P71 : Les communes et Communautés de Communes devront, lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux ou lors de leur révision, inventorier et proposer les mesures visant à améliorer l'intégration urbaine et paysagère des secteurs nécessitant une requalification (zones industrielles et commerciales, entrées de villes, dépôts sauvages, accumulation d'enseignes, etc.)

Préserver et valoriser le patrimoine bâti emblématique et vernaculaire, ainsi que le « petit patrimoine » diffus

P72 : Considérant qu'il s'agit d'un patrimoine commun, le principe de préservation du petit patrimoine est acté dans le SCOT.

Il sera procédé lors des révisions ou des élaborations de PLU et PLUi à un repérage complet du petit patrimoine architectural et paysager, aussi bien en propriétés publiques (dans un principe d'exemplarité), que privées.

- Les éléments repérables pourront être de différentes échelles :
 - Préserver des séquences urbaines et paysagères entières
 - Des formes urbaines remarquables et typiques des ensembles culturels du Sud-Gironde : ex. l'aerial, et selon les prescriptions du PNR
 - Une propriété rurale ET son parc
 - Le petit patrimoine vernaculaire
 - Les boisements d'intérêt paysager

Prescriptions portant sur la préservation, le développement, et la mise en scène des sites touristiques

P73 : Les collectivités devront veiller à ce que les projets d'aménagement prennent en compte la qualité patrimoniale, environnementale et paysagère du territoire, qui contribue très fortement à son attractivité. Les PLU et PLUi :

- Identifieront ces patrimoines significatifs.
- Protégeront et mettront en valeur les éléments significatifs du patrimoine bâti emblématique (classé ou non) et les sites qui les entourent,
- Préserveront et mettront en valeur la qualité paysagère des sites touristiques et de loisirs et de leurs abords,
- Préserveront les vues sur et depuis les monuments et sites touristiques.

Les PLU et PLUi devront également :

- Favoriser la valorisation touristique du patrimoine bâti emblématique, ainsi que des sites touristiques et de loisirs (ou à potentiel), en autorisant des aménagements adaptés à leur accès et leur fréquentation, tout en veillant à leur intégration paysagère.
- Favoriser le développement du tourisme lié aux activités agricoles (comme l'œnotourisme...) et particulièrement de l'accueil à la propriété, tout en veillant à ne pas compromettre avec l'activité agricole.
- Promouvoir des aménagements d'espaces publics de qualité et adaptés aux standards contemporains et aux nouvelles pratiques des touristes. Il est nécessaire de valoriser les entrées de villes et villages du territoire (notamment au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation des PLU).
- Développer des activités de pleine nature, tout en évitant de dégrader les milieux agricoles et naturels supports de ces activités.

R55 / Recommandations

- Le SCOT encourage l'implantation d'équipements et d'infrastructures dédiés à l'amélioration des conditions l'accueil touristique et au développement de nouveaux services, à condition qu'ils soient compatibles avec la sensibilité des espaces dans lesquels ils pourront être implantés. Il s'agit notamment :
 - o Des équipements d'accueil des touristes (espaces de stationnements, voiture, bus et camping-cars, sanitaires...),
 - o Des équipements favorisant le développement du tourisme fluvial en lien avec le territoire : la construction de nouveaux pontons, l'aménagement des quais et cales.
 - o Des itinéraires favorisant tous les modes de déplacement doux et l'accès aux principaux pôles touristiques, et notamment la réalisation des véloroutes et pistes cyclables (piste du littoral vers Hostens et connexion au cœur du territoire, prolongement de la piste Lapébie, connexion à la Garonne et au canal Latéral...), ainsi que leurs interconnexions aux réseaux cyclables locaux,
 - o Des transports collectifs, navettes, systèmes de location de vélo ou de voiture (autopartage)... pour faciliter les déplacements entre les gares ou les ports sur la Garonne et les principaux sites touristiques.

Prescription portant sur la recomposition des entrées de villes le long des axes majeurs et secondaires

P74 : Toute zone ouverte à urbanisation à vocation d'habitat en entrée de ville doit faire l'objet d'orientations particulières visant à la fois à améliorer la qualité du site et à marquer clairement l'entrée de ville (par des formes urbaines, une certaine densité et un rapport du bâti à l'espace public).

Dans ce cas, les documents d'urbanisme locaux intégreront des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques (OAP), visant à une organisation plus harmonieuse des entrées de ville sur les pôles et pôles relais :

- Accessibilité (par ex : par les transports collectifs, les itinéraires doux, par la voiture individuelle, ...)
- Gestion du stationnement (par exemple : capacité d'accueil, possibilité de mutualisation, implantation et traitement paysager particulier, mesures de gestion des eaux de ruissellement, organisation des stationnements d'une opération à l'autre...)
- Implantation, colorimétrie et gabarit des constructions (par exemple : prise en compte des perceptions depuis le site et vers le site de projet, prise en compte de l'environnement urbain immédiat, harmonie des couleurs et matériaux...)
- Valorisation d'espaces à caractère naturel (par exemple : « zones tampons » à l'interface de quartiers résidentiels, maintien d'une continuité écologique à l'intérieur de la zone de projet, ...).
- Traitement des espaces publics (par exemple : emprise adaptée des voiries par rapport au trafic attendu, places publiques et lieux de rencontre placés stratégiquement (carrefours, lieux de passages, ...)).

R56 / Recommandations

- Le SCOT encourage les autres communes à intégrer également des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques (OAP) dans leurs documents d'urbanisme locaux, afin d'obtenir une organisation d'ensemble des entrées de ville.

e. DEVELOPPER UNE ECONOMIE AGRICOLE DE PROXIMITE

R57 / Recommandations

- Les documents d'urbanisme de niveau inférieur identifieront les espaces dont les caractéristiques sont favorables à une activité agricole (potentiel agronomique, tradition locale, intérêt paysager, proximité des zones de vie), notamment dans le cadre de requalification urbaines.
- Le cas échéant, il est posé un principe de préservation et protection de ces espaces, ainsi que d'une organisation de projets communaux autour sur ces sites.
- Le SCOT recommande l'établissement de zonages appropriés à une activité agricole à l'intérieur ou à proximité de zones urbaines, dans le cadre d'un aménagement urbain.
- Le SCOT recommande l'utilisation d'outils urbanistiques adaptés dans des contextes urbains.

Envoyé en préfecture le 05/04/2020

Reçu en préfecture le 05/04/2020

Affiché le



ID : 033-200078335-20200218-2020_1BIS-DE

Envoyé en préfecture le 05/04/2020

Reçu en préfecture le 05/04/2020

Affiché le

SLOW

ID : 033-200078335-20200218-2020_1BIS-DE

3. Accompagner le développement du Sud-Gironde

Envoyé en préfecture le 05/04/2020

Reçu en préfecture le 05/04/2020

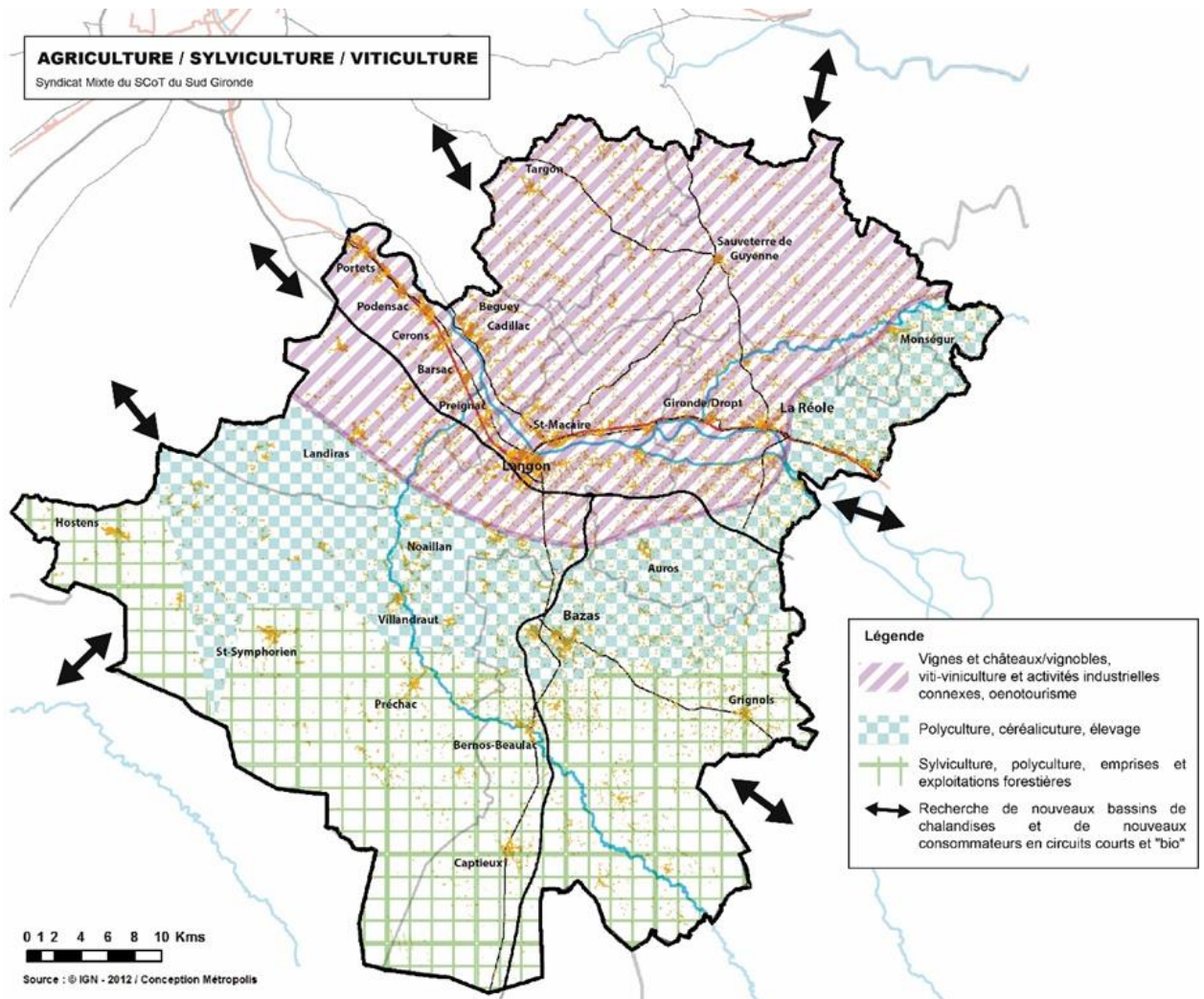
Affiché le



ID : 033-200078335-20200218-2020_1BIS-DE

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Sud Gironde s'inscrit dans un territoire globalement rural où les diverses activités agricoles et sylvicoles sont prégnantes et marquent le paysage fortement en assurant une continuité des paysages dans le temps et dans l'espace. Mais au-delà de cette dimension identitaire, évoqué dans le chapitre précédent, l'agriculture et la sylviculture constituent avant toute chose une économie très importante que le Sud Gironde doit non seulement conforter mais aider à son développement.

Le développement des pratiques agricoles, le renouvellement et la modernisation des exploitations demeurent un enjeu fort que le Document d'Orientation et d'Objectifs doit aborder pour maintenir le socle économique du territoire.

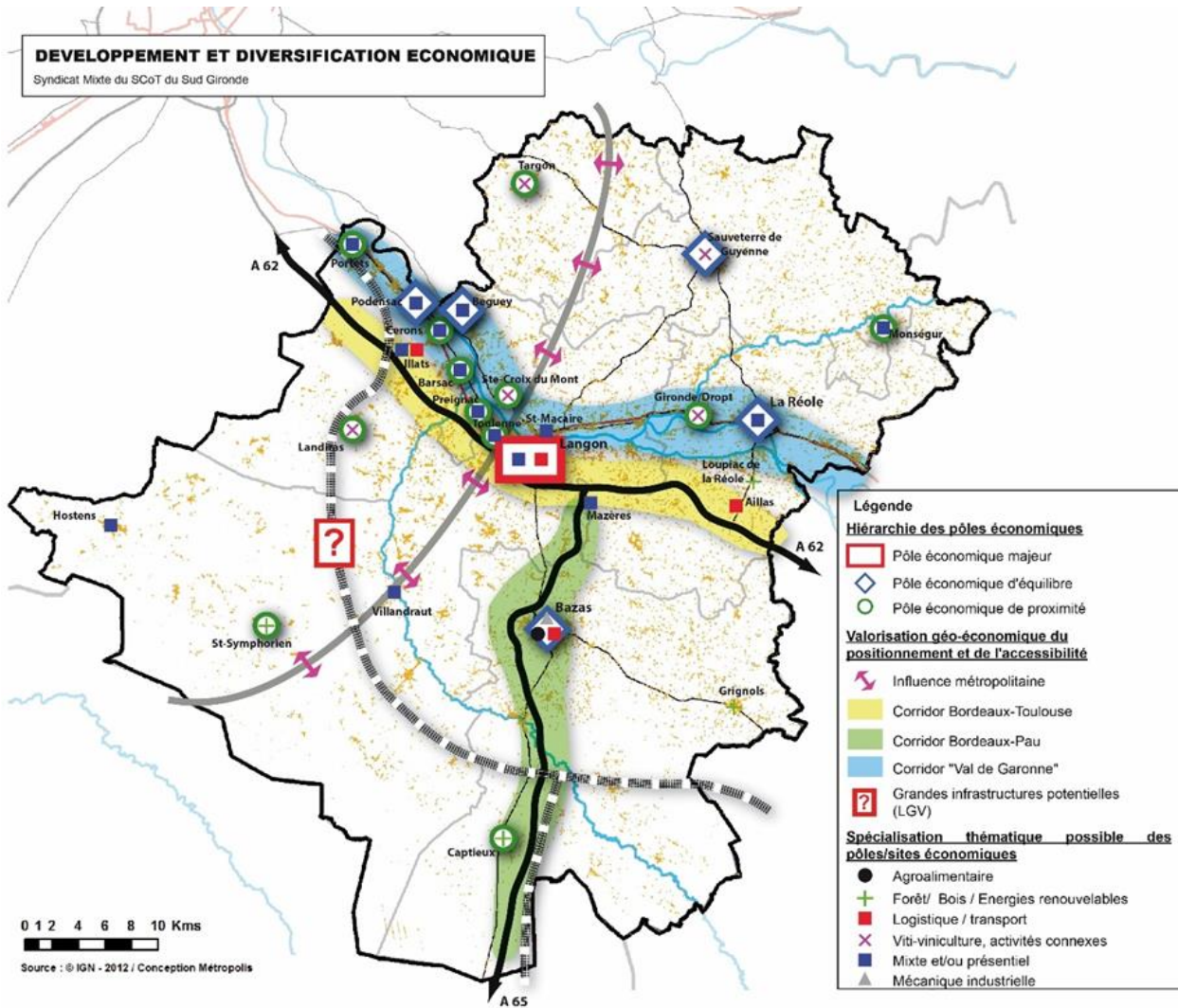


CARTOGRAPHIE DES ENJEUX DE CONFORTEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLES, VITICOLES ET SYLVICOLES DU SUD-GIRONDE

Par ailleurs, les capacités de diversification de l'économie locale sont multiples à l'échelle du Sud Gironde. En particulier autour des principales polarités du territoire des activités génèrent des offres d'emplois dans des domaines variés. Si le SCoT doit apporter des outils de mise en cohérence de la stratégie territoriale de développement économique, il doit avant tout favoriser les bassins d'emploi du territoire autour de nouvelles zones attractives et positionnées de manière ciblée pour répondre à la demande des entrepreneurs mais aussi des actifs du territoire.

DEVELOPPEMENT ET DIVERSIFICATION ECONOMIQUE

Syndicat Mixte du SCoT du Sud Gironde



CARTOGRAPHIE DES ENJEUX DE CONFORTEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DU SUD-GIRONDE

1- DES AXES MAJEURS COMME VECTEUR DE DÉVELOPPEMENT



DES AMÉNAGEMENTS QUI DOIVENT VALORISER LES DIFFÉRENTS MODES DE CIRCULATION SUR LE TERRITOIRE

A- LES AUTOROUTES A62 ET A65 COMME VECTEURS D'INTERMODALITE

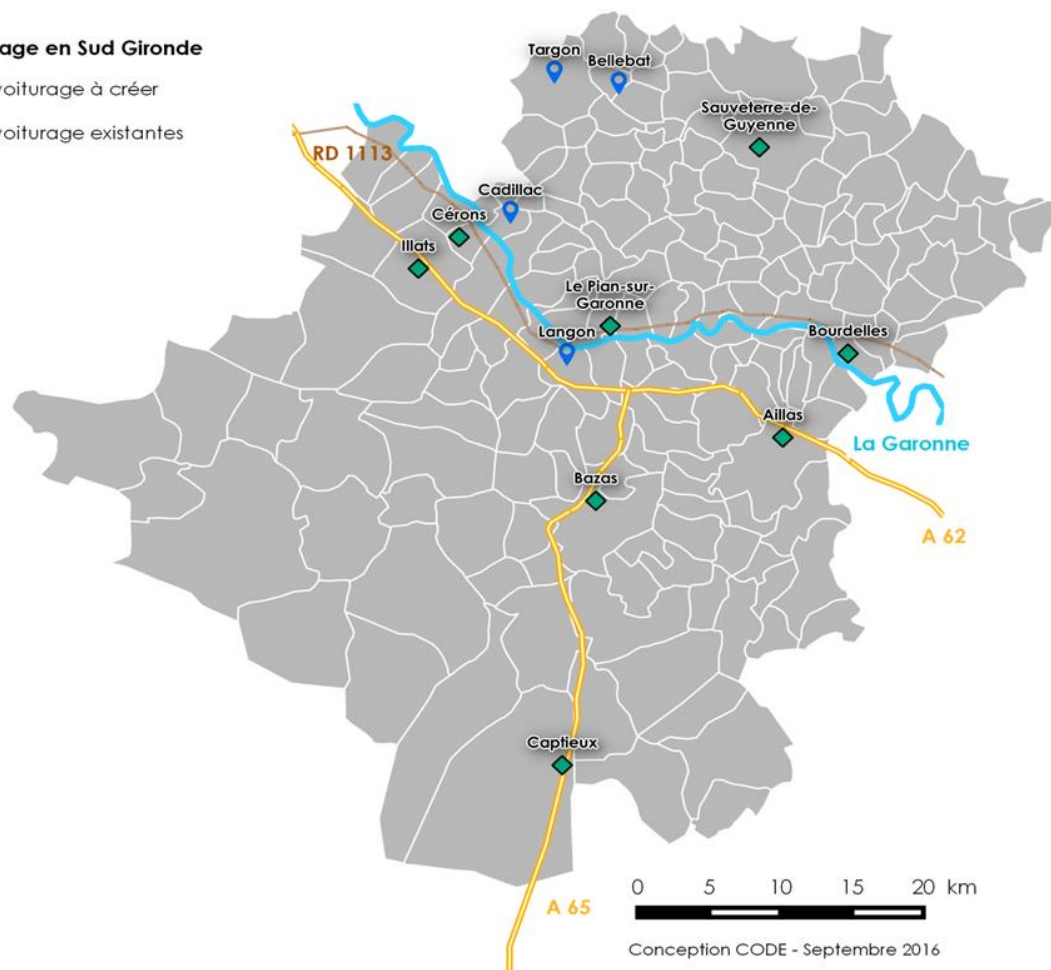
P75 : Dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi, les Communautés de Communes mèneront une réflexion pour la mise en œuvre d'équipements de co-voiturage.

Ces aires de covoiturage seront situées sur des sites et positionnements stratégiques (connexion et maillage routier ou ferroviaire) dans une logique d'équilibre, de couverture et de maillage du territoire du Sud Gironde :

- Illats (à proximité de la sortie d'autoroute),
- Aillas (à côté de l'échangeur),
- Bazas (le long de la RN 524 et/ou à proximité de l'échangeur autoroutier),
- Cérons (à proximité de la gare),
- Bourdelles (le long de la D 1113),
- Vers Sauveterre de Guyenne (au contact de la D 670),
- Le Pian-sur-Garonne (au croisement de la D1113 et de la D672),
- Captieux,
- Gironde sur Dropt (parking de la gare),
- Beguey.

Aires de covoiturage en Sud Gironde

-  Aires de covoiturage à créer
-  Aires de covoiturage existantes



B- LE TER : LIEN VERS LA METROPOLE BORDELAISE ET LEVIER DE DYNAMISATION LOCALE

P76 : Optimiser l'atout que constitue la traversée du territoire par la ligne TER, en favorisant le cadencement d'une part, entre les principales gares du Sud Gironde, et d'autre part, entre ces dernières et celle de Bordeaux. Par ailleurs, le cadencement des lignes de transport en commun devra être maintenu et renforcé.

P77 : Repenser l'organisation et l'aménagement de la gare ferroviaire de Langon. Ce pôle doit être optimisé pour conforter le rôle de Langon comme « carrefour » et plateforme intermodale du Sud Gironde.

En complément de celle de Langon, les principales gares sud girondines à conforter pour leur contribution à l'amélioration de la mobilité sur le territoire sont :

- La gare de Portets,
- La gare de Podensac,
- La gare de Cérons,
- La gare de La Réole,
- La gare de Saint-Pierre d'Aurillac,
- La gare de Gironde sur Dropt.

Les gares d'enjeux SCoT précédemment citées feront à minima l'objet d'une attention particulière au travers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les PLU ou PLUi concernés.

R58 / Recommandations

- Encourager les collectivités à se doter d'outils de maîtrise foncière pour travailler sur le long terme à l'amélioration et la valorisation des abords des gares :
 - o Pour des emplacements réservés ;
 - o Pour des Droits de Préemption Urbain.
- Les gares « stratégiques » et prioritaires du Sud Gironde pourraient faire l'objet d'une détermination ciblée, hiérarchisée et sélective.

C- LES CONNEXIONS « DOUCES » ET LES SITES TOURISTIQUES À DÉVELOPPER

P78 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des PLU/PLUi apporteront des solutions d'aménagement favorisant les connexions douces et un maillage des espaces urbanisés ou à urbaniser.

P79 : Revaloriser les sites touristiques et de loisirs par l'accès et les circulations en modes doux. Les documents d'urbanisme locaux devront offrir des alternatives pour des accès en modes de déplacements doux aux principaux sites touristiques et de loisirs.
La circulation et le fonctionnement interne des espaces touristiques et de loisirs sera aussi améliorée par les modes doux, dans une optique globale de réduction de la place de la voiture.

R59 / Recommandations

- Favoriser les conditions d'accueil et de fréquentation pour tous les publics. Une attention devra être portée aux services d'accompagnement (accessibilité, stationnement, signalétique, points d'eau, toilettes...).

R60 / Recommandations

- Favoriser les activités de pleine nature et les activités permettant de satisfaire à la clientèle familiale et sportive, tout en évitant de dégrader les milieux agricoles et naturels supports de ces activités.

2- ORGANISER, DIVERSIFIER, PROFESSIONNALISER LES ACTIVITÉS ET LES OUTILS ÉCONOMIQUES

Dans l'objectif de créer de l'emploi territorialisé en Sud Gironde, de diminuer la dépendance économique à la Métropole Bordelaise et de diversifier les filières économiques du territoire, et ce au vu de certaines insuffisances mises en évidence dans le diagnostic (des manques sur certains produits économiques : pépinière d'entreprises, espaces mutualisés, offre tertiaire, villages artisanaux, une faible qualité et attractivité des ZAE, des zones blanches importantes en matière de numérique et de téléphonie mobile, une formation professionnalisante et une employabilité/qualification de la main d'œuvre - notamment jeune et femmes insuffisantes, une gouvernance/marketing économiques territoriale Sud Gironde peu intégrée, ...) le SCoT identifie les nécessités ci-après :

- Nécessité de créer de l'emploi territorialisé Sud Gironde et diminuer la dépendance économique vis-à-vis de la Métropole Bordelaise ;
- Nécessité d'assurer une répartition, synergie, compatibilité et articulation entre activités viticoles-agricoles (+ forêt) et les autres activités économiques (industrie, artisanat, services, commerces, tourisme, ...) et urbaines, tant sur un plan thématique que spatial ;
- Nécessité de considérer que ces activités ne sont pas que des paysages et des « ambiances environnementales » mais créent également de la richesse humaine et économique.

Elles constituent la base des orientations et objectifs présentées ci-après.

A- ORGANISER LES ESPACES A VOCATION ECONOMIQUE

P80 : Le territoire du SCOT du Sud Gironde organisera son développement économique en s'appuyant sur les ZAE à finir de commercialiser, sur les ZAE à requalifier et sur les projets économiques d'ores et déjà identifiés ou impulsés.

Les zones de développement économiques suivantes doivent achever leur développement sur la base d'un potentiel global de 53 ha encore commercialisables :

- A Bazas et Bernos Beaulac ;
- A Landiras ;
- A Aillas et à Loupiac de la Réole ;
- A Sauveterre de Guyenne et Targon ;
- A Toulence, Mazères, Le Pian sur Garonne, Hostens et Fargues de Langon.

Il conviendra d'opérationnaliser, dans la durée et de façon progressive, les extensions de ZAE et les nouveaux projets envisagés dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi – et de manière concertée sur les Communauté de Communes sans PLUi - et dans le respect du volume global attribué à chaque EPCI et des objectifs fixés par le SCoT, à hauteur de 231 ha.

La répartition du besoin de foncier économique par CDC est la suivante :

Communautés de communes	Besoin foncier économique (ha)
Bazadais	25,4
Convergence Garonne	56
Réolais en Sud Gironde	50,1
Rurales entre deux mers	16,2
Sud Gironde	83,5
SCOT	231,2

R61 / Recommandations

- Il pourra être important de mettre en place des outils d'accueil et d'animation économiques nouveaux sur le Sud Gironde (pépinière et hôtel d'entreprise, espaces de co-working, village d'artisans, tiers-lieu, ...) et cibler leur localisation, avec des implantations stratégiques, pouvant être notamment en centre urbain en particulier, autour des gares structurantes du Sud Gironde.

R62 / Recommandations

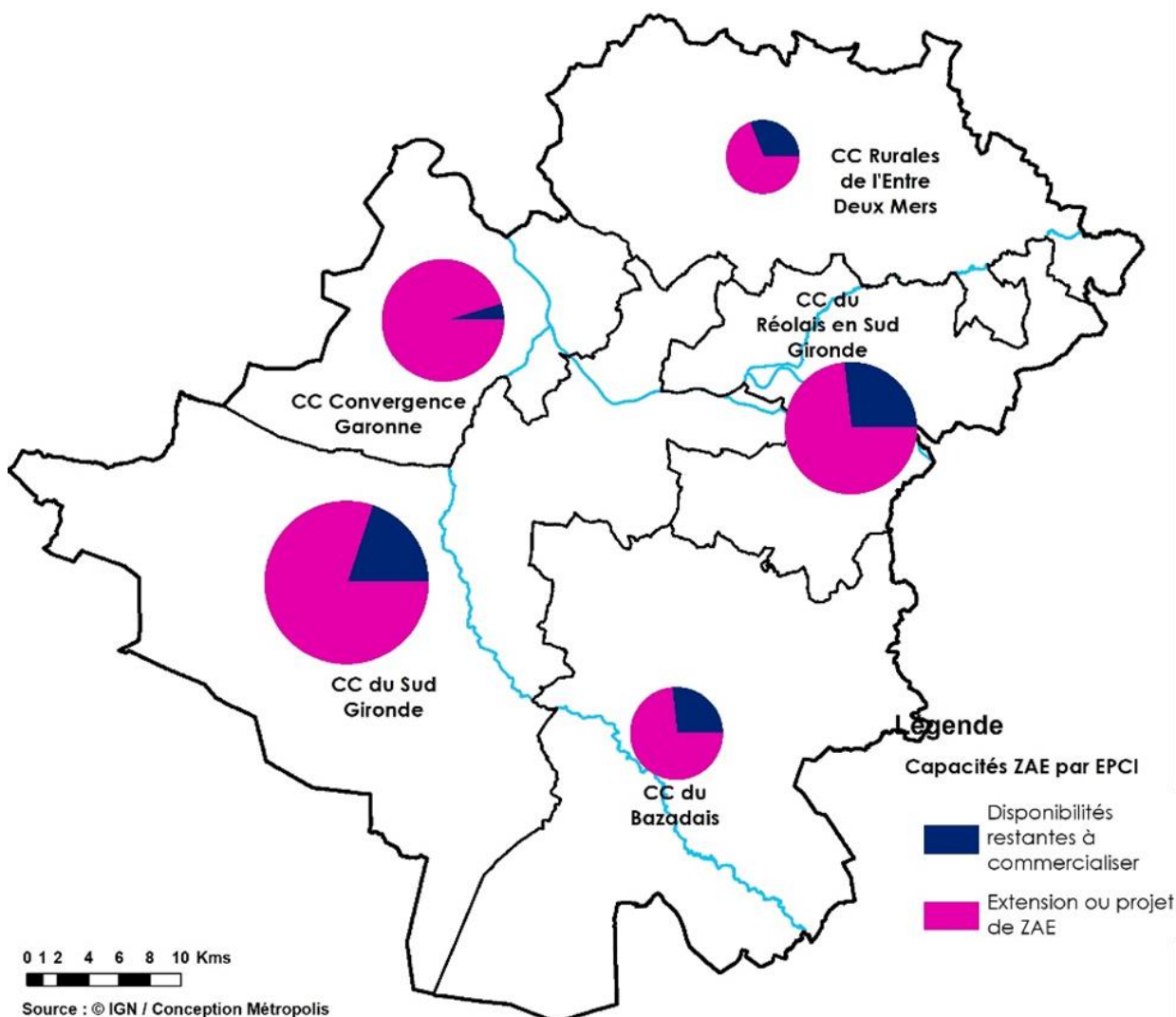
- Les ZAE du Sud Gironde pourront s'appuyer et opérationnaliser également les principes et priorités suivants :
 - Densité et occupation foncière optimisée et rationnelle,
 - Accessibilité et visibilité travaillée,
 - Recul et éloignement fonctionnel des zones résidentielles et d'habitation,
 - Recours aux énergies renouvelables,
 - Performance énergétique des bâtiments,
 - Utilisation de matériaux et ossatures locales (notamment bois),
 - Signalétique organisée, hiérarchisée et environnementalement intégrée,
 - Couverture numérique performante,
 - Suivi et animation des zones et des entreprises,
 - Promotion territoriale intercommunale,
 - Desserte en transports en commun et organisation de modes doux,
 - Implantation de services communs aux entreprises et aux salariés,
 - Raccordements multimodaux (notamment ferroviaires lorsque possible).

R63 / Recommandations

- En matière d'agriculture et de gouvernance éco-territoriale, il pourra être créé un comité de « gouvernance agricole du Sud Gironde » qui pourra se réunir 2 à 3 fois par an, sur l'invitation du Syndicat Mixte et qui associera les principaux partenaires du monde agricole, sylvicole et viticole (ODG, Chambre d'Agriculture, CIVB, SAFER, ...) afin d'échanger sur les problématiques territoriales et d'adopter des objectifs communs intégrant l'agriculture aux besoins du développement territorial.
- Cette démarche innovante, ouverte et partenariale pourra aboutir à la mise en œuvre d'un « Programme Local de l'Agriculture du Sud Gironde » dont les objectifs pourraient notamment porter sur :
 - Le renforcement des liens entre ville (notamment la Métropole) et campagne (avec un développement des activités agricoles tournées vers les circuits courts, l'identité locale des produits, la diversification agro-touristique et oenotouristique ;
 - La sensibilisation aux pratiques agricoles locales et la gestion de la ressource en eau
 - L'intégration des évolutions énergétiques et climatiques ;
 - La formation aux nouveaux métiers et pratiques agricoles, notamment d'utilisation raisonnée et agrobiologique des intrants.
 - La préservation des haies, murets, coupures vertes, des éléments patrimoniaux forgeant l'identité des campagnes du Sud Gironde.

R64 / Recommandations

- Il est nécessaire de développer la couverture numérique du territoire tant pour les ZAE que vers de nouveaux métiers (télétravail, tourisme, santé et services à la personne, culture, design, agro-tech, ...).
- Encourager/structurer la diversification économique sur de nouvelles filières (écoconstruction et filière bois, tourisme et culture, silver-économie/santé/services à la personne, ESS, artisanat, notamment d'art, économie culturelle & éducative, agroécologie, valorisation des éco-énergies, biomasse, ...).
- Veiller à proposer une formation professionnelle qualifiante (voire innovante) adaptée aux métiers actuels et futurs sur le Sud Gironde, en liaison avec les entreprises et les gisements économiques d'avenir (opérationnaliser une GPECT Sud Gironde).



ETAT DES LIEUX DU NOMBRE D'HECTARES DE ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES RESTANTS À COMMERCIALISER OU EN PROJET PAR COMMUNAUTÉS DE COMMUNES

B- QUALIFIER LES ESPACES A VOCATION ECONOMIQUE

P81 : Le long des axes identifiés comme sensibles d'un point de vue paysager, les zones d'activités, à créer ou à renouveler, s'attacheront à rechercher une meilleure insertion paysagère des bâtiments en :

- Appliquant un règlement de publicité quand il existe,
- Règlementant dans les PLU et PLUi, la volumétrie du bâti, les couleurs, et les emplacements des enseignes publicitaires,
- S'appuyant, conservant, et confortant les composantes paysagères existantes (reliefs, structures végétales pré existantes en place, haies, boisements...).

Il sera prévu dans les documents d'urbanisme locaux d'apporter des améliorations aux zones existantes :

- Via des orientations d'aménagement et de programmation,
- Via le règlement des différentes zones,
- Via une charte architecturale et paysagère locale.

Afin de favoriser une bonne insertion paysagère des zones d'activités, les documents d'urbanisme locaux doivent proposer des mesures paysagères et de gestion durable dans les zones d'activités (recul, paysagement, intégration de la gestion de l'eau, parkings, voiries de desserte, etc.) qui peuvent se traduire dans des orientations d'aménagement.

Pour garantir cette intégration paysagère, une charte paysagère et architecturale sera établie à l'échelle de sites, à l'échelle communale ou intercommunale, afin de :

- Mettre en valeur les lisières et interfaces espaces naturels – espaces urbanisés,
- Intégrer les composantes naturelles pour valoriser le site d'origine,
- Valoriser l'impact de l'effet vitrine, par un traitement paysager de la zone (et non une bande bâtie ou des « arrières » d'activités), afin de générer une réelle identité pour chaque site,
- Privilégier un traitement végétal des espaces non bâtis,
- Harmoniser le traitement architectural,
- Prévoir des transitions entre les espaces publics et privés,
- Planter une signalétique commune et réglementer l'affichage publicitaire.

P82 : Le développement linéaire des zones économiques (zones artisanales, zones commerciales) doit être limité au profit d'une urbanisation « en profondeur » et mieux structurée, dans une logique de parc d'activités qualitatif.

La visibilité des enseignes depuis l'espace public devra faire l'objet d'un traitement particulier, ainsi que la réalisation des parcs de stationnement et des aménagements aux abords immédiats des voies.

3- MAITRISER, RÉGULER, DENSIFIER L'OFFRE DE COMMERCE ET DE SERVICES

Dimension majeure dans l'attractivité, la dynamique et l'équilibre territorial et urbain du Sud Gironde, l'offre de commerces et services doit servir à armaturer et équiper celui-ci, sans le banaliser, ni le dénaturer ou le déstructurer.

Elle doit répondre aux besoins des populations, dans leur pluralité, créer de la richesse et de l'emploi, tout en veillant au respect des complémentarités et interactions entre les centres-villes et le commerce de périphérie, la proximité et la grande distribution, et la hiérarchie et fonctionnalité des pôles urbains maillant le Sud Gironde.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs et plus précisément le **Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) s'applique aux commerces de détail et activités artisanales inscrites au registre du commerce, c'est-à-dire aux « (...) magasins où s'effectuent essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique ».**

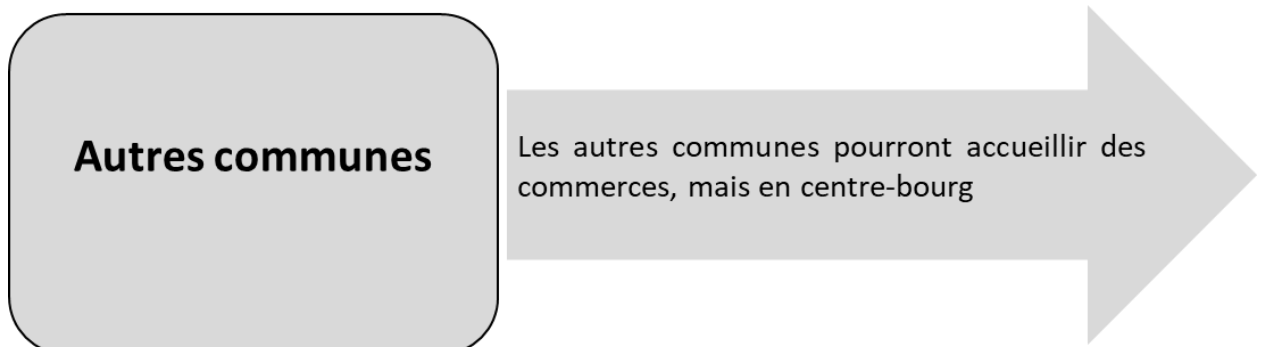
Ne sont pas concernés par ce document :

- Commerces de gros (ne pratiquant pas une activité significative de commerce de détail) ;
- Prestataires de services (banques, assurances ...) ;
- Pharmacies (contrairement aux parapharmacies qui sont soumises à AEC) ;
- Commerces de véhicules automobiles et motocycles ;
- Halles et marchés ;
- Stations-services ;
- Hôtels, restaurants, cafétérias et bars.

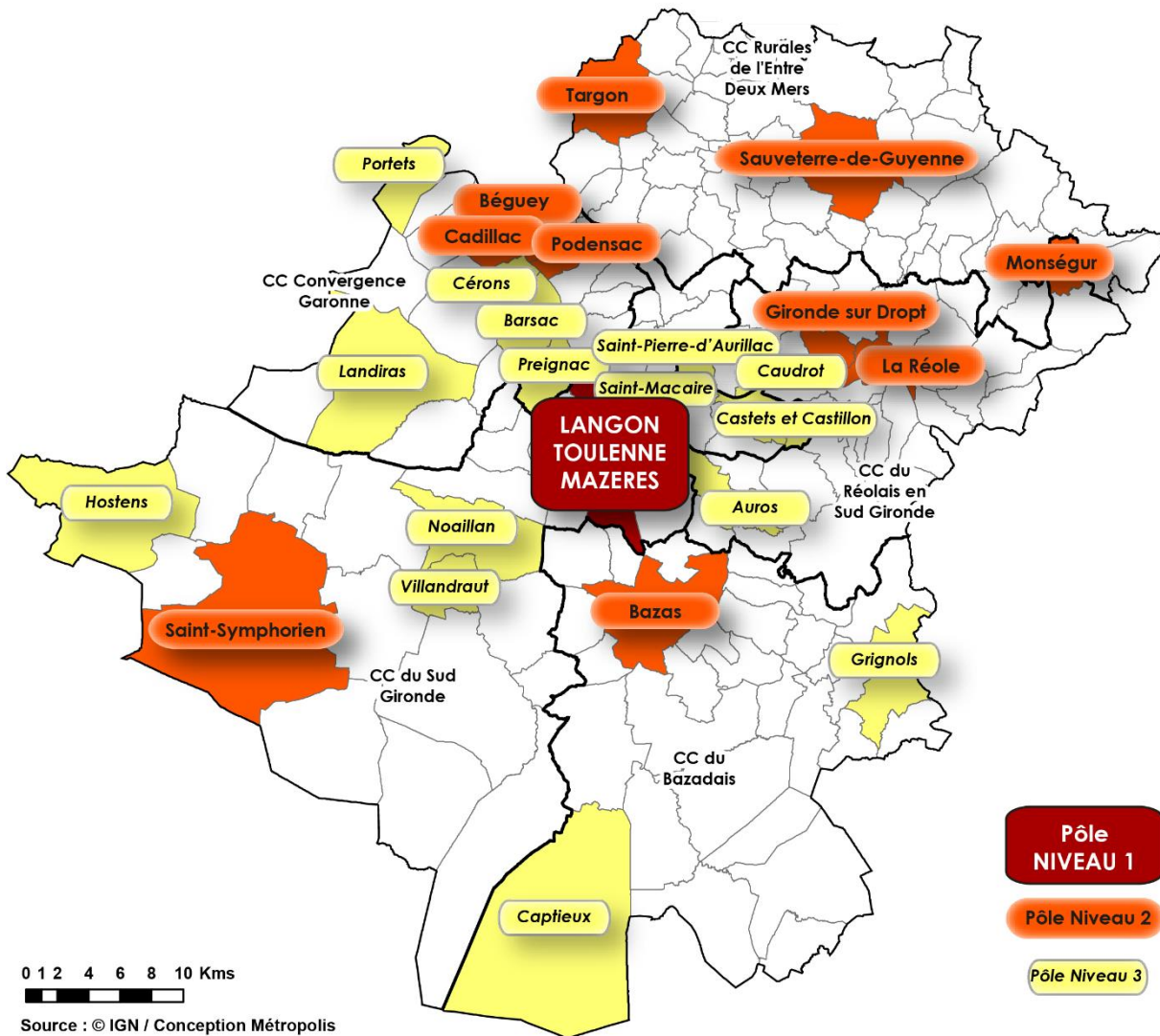
Localisation préférentielle



Hors localisation préférentielle



Le SCoT **recommande** leurs localisations en centre-bourg caractérisé par une certaine densité du bâti et la présence d'équipements publics, d'espaces de convivialité ou de commerces à proximité.



P83 : Prescriptions relatives aux espaces commerciaux nouvellement aménagés en Sud Gironde

- Les bâtiments commerciaux (façades avant, arrière et côtés) et leurs abords devront impérativement faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif de manière à assurer leur insertion urbaine et paysagère, ainsi que la signalétique, qui sera régulée et harmonisée.
- Pour les nouveaux projets commerciaux et/ou les extensions de bâtiments existants, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols de manière à assurer la maîtrise du débit, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement (noues, chaussées réservoirs, chaussées perméables, ...).

R65 / Recommandations

Recommandations relatives aux espaces commerciaux étendus ou requalifiés en Sud Gironde :

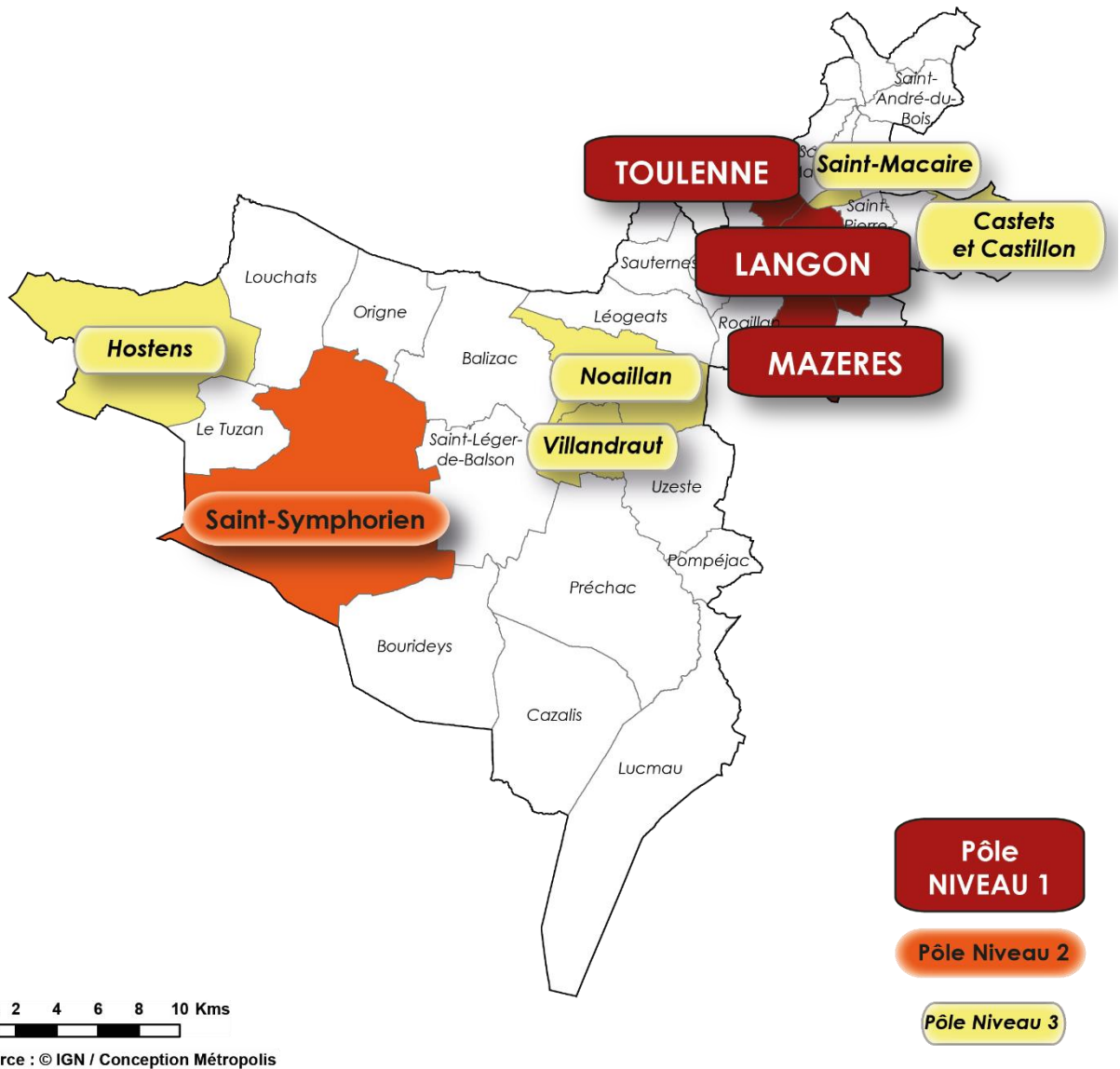
- Dans la mesure du possible, la mutualisation de ces espaces devra être recherchée. Les aires de stationnement devront impérativement faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.
- Les zones commerciales bénéficieront, si possible, de dessertes en transport en commun et seront accessibles et praticables par les modes doux, en sites propres et de façon sécurisée.
- Les projets veilleront à développer, sauf impossibilité technique, une production d'énergies renouvelables et à réduire le bilan carbone des magasins nouvellement créés ou étendus.
- Une gestion optimale de la ressource en eau et des déchets sera recherchée, les nouveaux projets commerciaux et les extensions de bâtiments existants (surface de vente à déterminer) devront obligatoirement apporter des réponses durables en ce qui concerne :
 - o L'intégration urbaine et paysagère des bâtiments et des installations associées,
 - o Le respect des corridors écologiques, coupures vertes et éléments naturels significatifs inscrits au SCoT et au PLU/PLUI,
 - o La réutilisation au moins partielle des eaux pluviales sur le site, notamment pour le nettoyage ou l'arrosage des espaces verts
 - o L'économie d'eau, notamment par le choix d'essences végétales peu consommatrice d'eau lors de l'aménagement des espaces verts plantés.

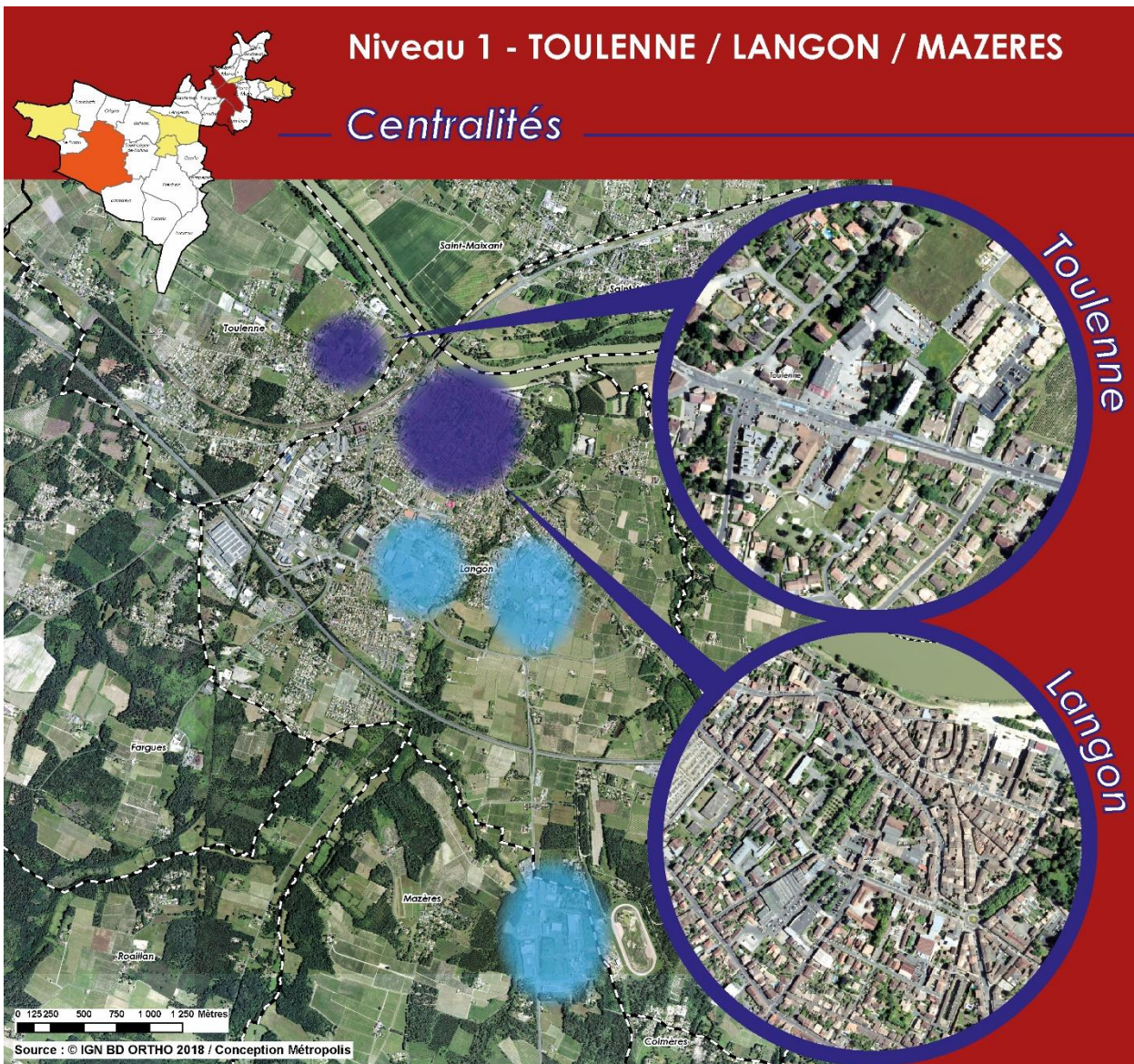
P84 : Les commerces devront s'implanter prioritairement au sein des localisations préférentielles définies par le SCOT, en prenant en compte les objectifs, les vocations et les conditions d'implantations correspondant / qui leur sont attribués.

Les vocations sont déterminées en fonction des fréquences d'achat, définies par le tableau ci-dessous.

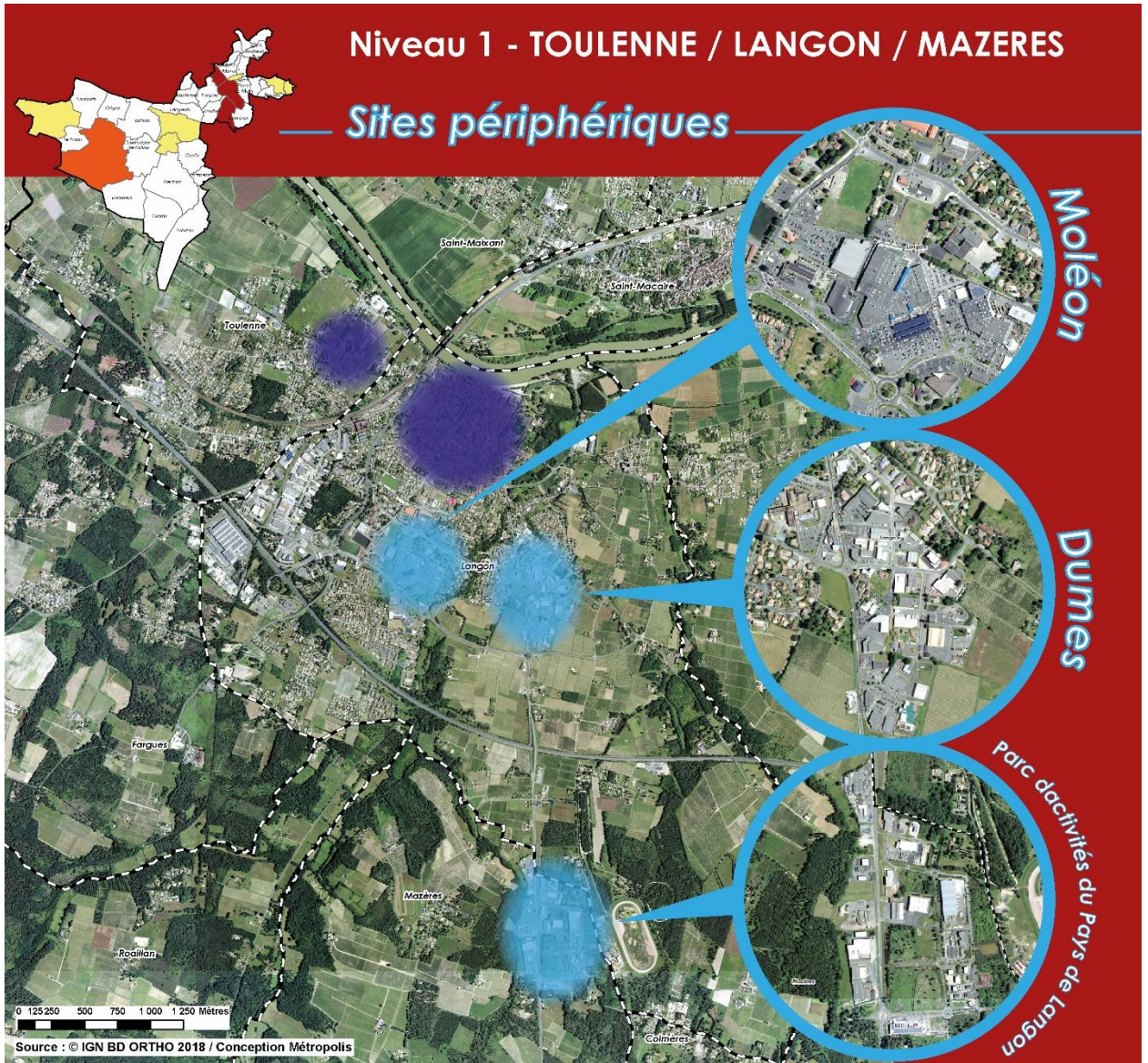
Fréquence d'achats	Types d'activités concernées	Aire d'influence principale
Quotidienne	Boulangerie, boucherie – charcuterie, tabac – presse, fleurs, alimentation, services et artisans, ...	> 1000 habitants
Hebdomadaire	Supermarchés / hypermarchés, alimentaire spécialisé, ...	> 3000 habitants
Occasionnelle « légère »	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie – papeterie – CD/DVD, jeux – jouets, petite décoration, petit électroménager, ...	> 20 000 habitants
Occasionnelle « lourde »	Bricolage, jardinage, ...	> 10 000 habitants
Exceptionnelle	Mobilier, gros électroménager, gros bricolage – matériaux – revêtements, aménagements de la maison (cuisine, salle de bain, ...), concepts spécifiques (Oxylane, village de marques, ...), ...	> 40 000 habitants

A- ARMATURE ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU SUD GIRONDE

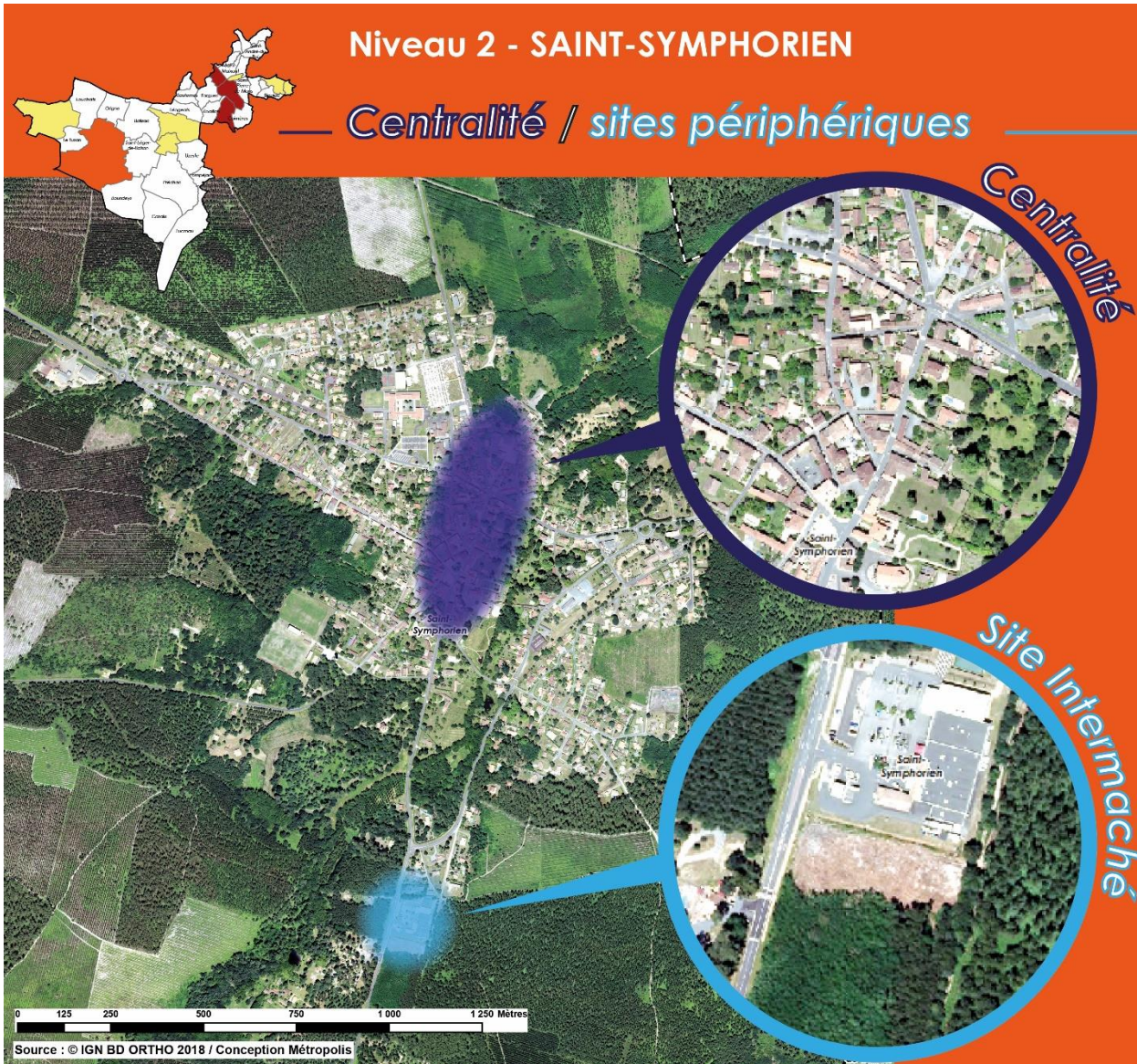




Niveau 1	OBJECTIFS - ORIENTATIONS	VOCATION
LANGON Centralité	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcement de l'offre commerciale et artisanale répondant aux besoins courants de la population 	<ul style="list-style-type: none"> - Quotidienne
TOULENNE Centralité	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcement de l'offre commerciale et artisanale répondant aux besoins courants de la population - Favoriser le développement d'activités de vente d'ameublement et d'équipement de la maison - Favoriser l'implantation d'une supérette pour assurer un service de proximité dans une logique de vie de quartier 	<ul style="list-style-type: none"> - Hebdomadaire - Occasionnelle légère - Occasionnelle lourde



Niveau 1	OBJECTIFS - ORIENTATIONS	VOCATION
ZONE DE MOLEON Site périphérique	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcement de l'offre commerciale et artisanale complémentaire à celle proposée en centre-ville - Stopper l'implantation et le développement d'activités alimentaires en périphérie - Favoriser le développement d'activités de vente d'ameublement et d'équipement de la maison 	
ZONE D'ACTIVITES DUMES Site périphérique	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcement de l'offre commerciale et artisanale complémentaire à celle proposée en centre-ville - Stopper l'implantation et le développement d'activités alimentaires en périphérie - Anticiper l'évolution de la zone afin d'en assurer la requalification progressive 	<ul style="list-style-type: none"> - Occasionnelle légère - Occasionnelle lourde - Exceptionnelle
PARC D'ACTIVITE DU PAYS DE LANGON A MAZERES Site périphérique	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcement de l'offre commerciale et artisanale complémentaire à celle proposée en centre-ville et dans les zones de Moléon et Dumes - Stopper l'implantation et le développement d'activités alimentaires en périphérie - Favoriser la mixité des activités implantées 	

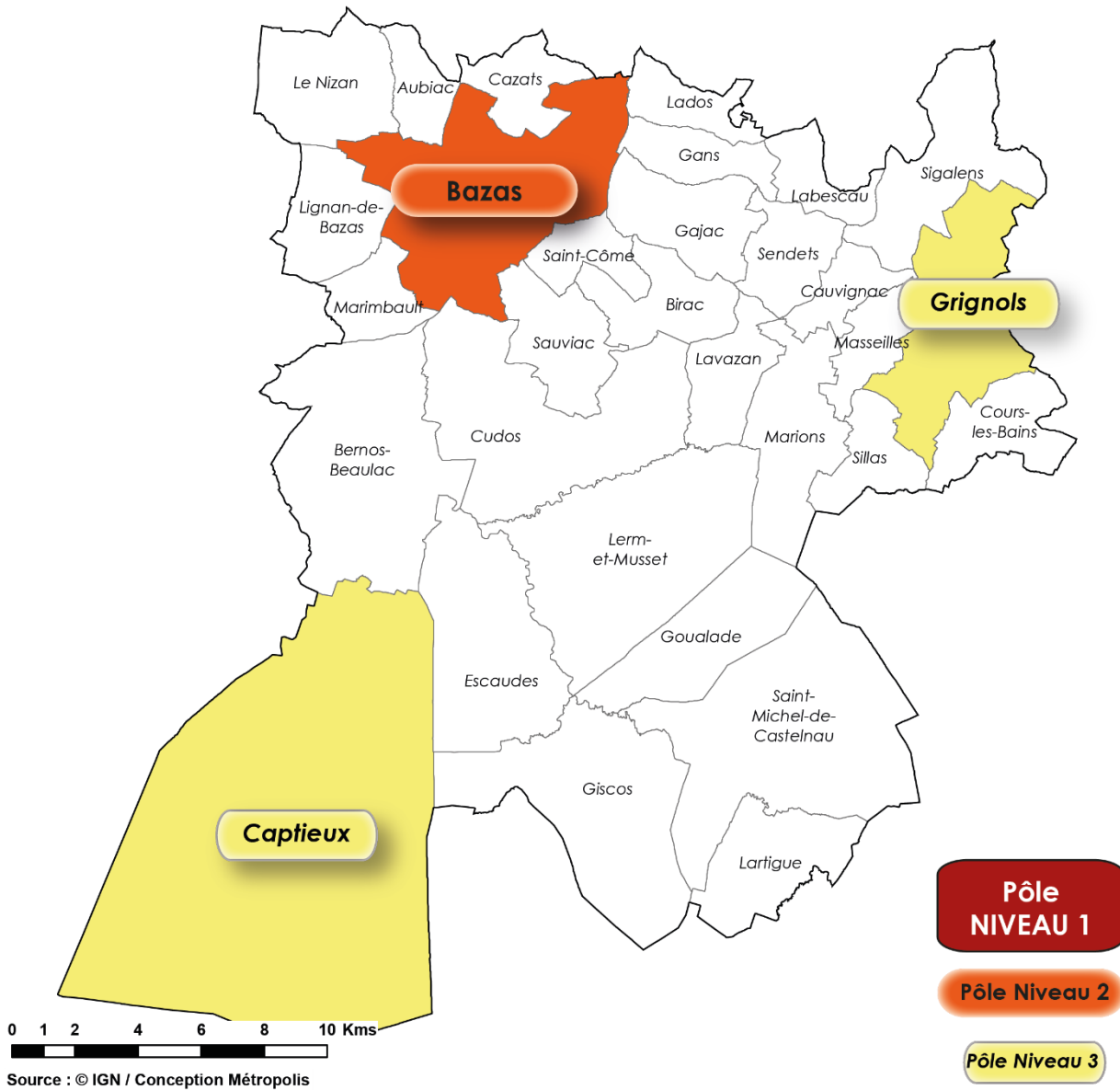


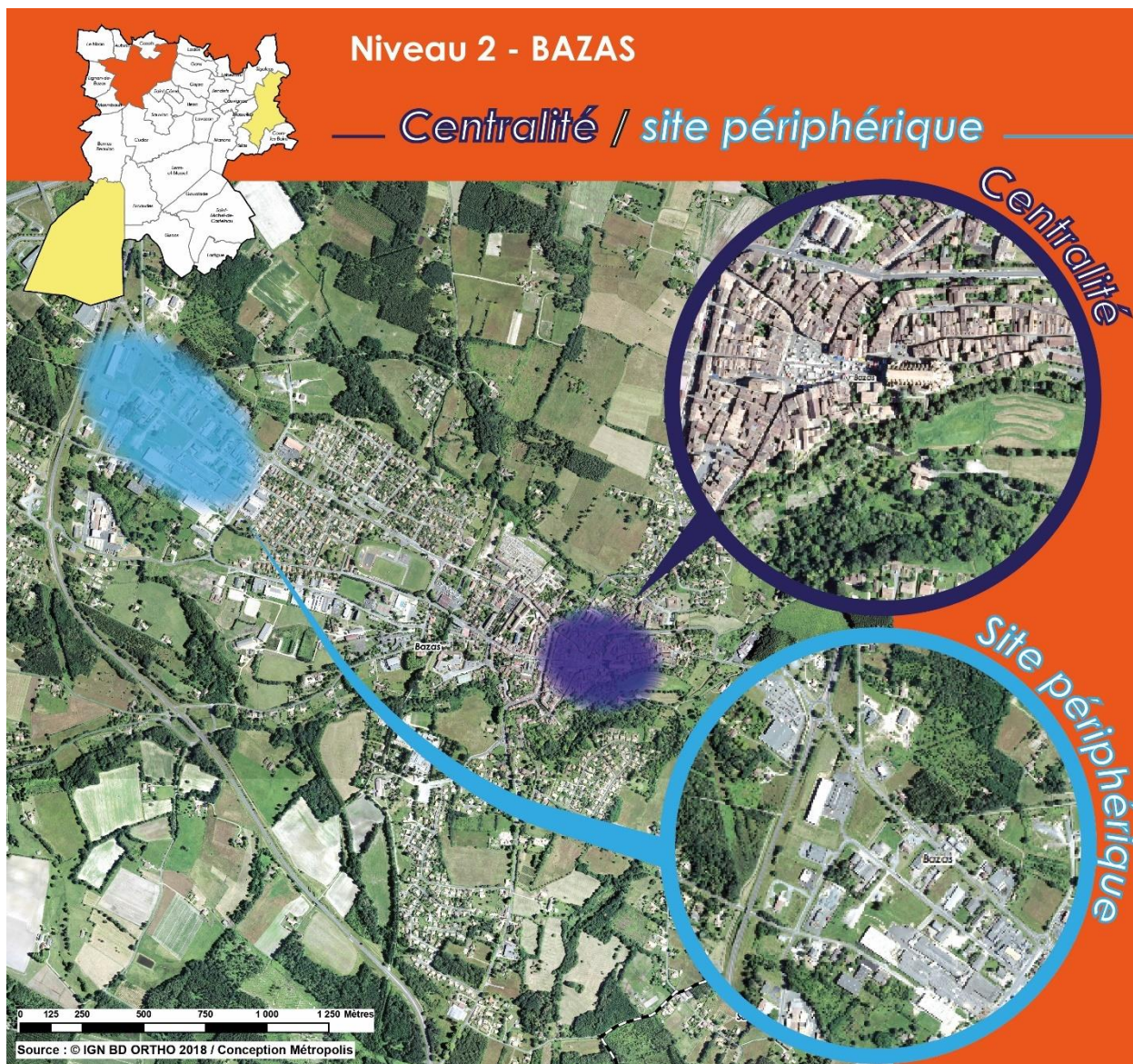
Niveau 2	OBJECTIFS - ORIENTATIONS	VOCATION
<p>SAINT SYMPHORIEN Centralité</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier avant tout l'implantation des commerces de première nécessité / de proximité au sein du centre-bourg de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> - Quotidienne - Hebdomadaire - Occasionnelle légère - Occasionnelle lourde
<p>SAINT SYMPHORIEN Site périphérique</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir la possibilité d'extension de la moyenne surface commerciale 	<ul style="list-style-type: none"> - Hebdomadaire - Occasionnelle légère - Occasionnelle lourde



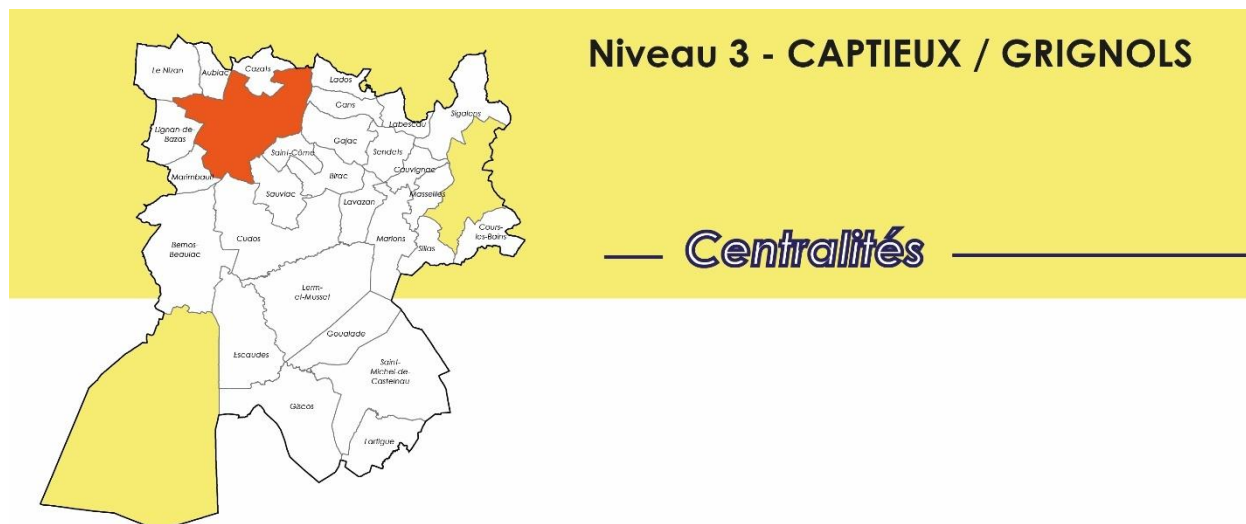
Niveau 3	OBJECTIFS - ORIENTATIONS	VOCATION
HOSTENS Centralité	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien et développement des commerces existants en centre-ville 	
NOAILLAN Centralité	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien et développement des commerces existants 	
SAINT MACAIRE Centralité	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le développement d'activités liées au tourisme - Maintien et développement des commerces existants en centre-ville - Permettre l'implantation, de manière limitée, de nouveaux commerces à proximité directe de commerces existants sur la D1113 	<ul style="list-style-type: none"> - Quotidienne - Hebdomadaire - Occasionnelle légère
VILLANDRAUT Centralité	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le développement d'activités liées au tourisme - Maintien et développement des commerces existants en centre-ville - Renforcer l'attractivité afin d'envisager de nouvelles implantations de commerces sur la commune 	
CASTETS ET CASTILLON Centralité	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le développement d'activités liées au tourisme - Maintien et développement des commerces existants en centre-ville 	

B- ARMATURE ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BAZADAIS



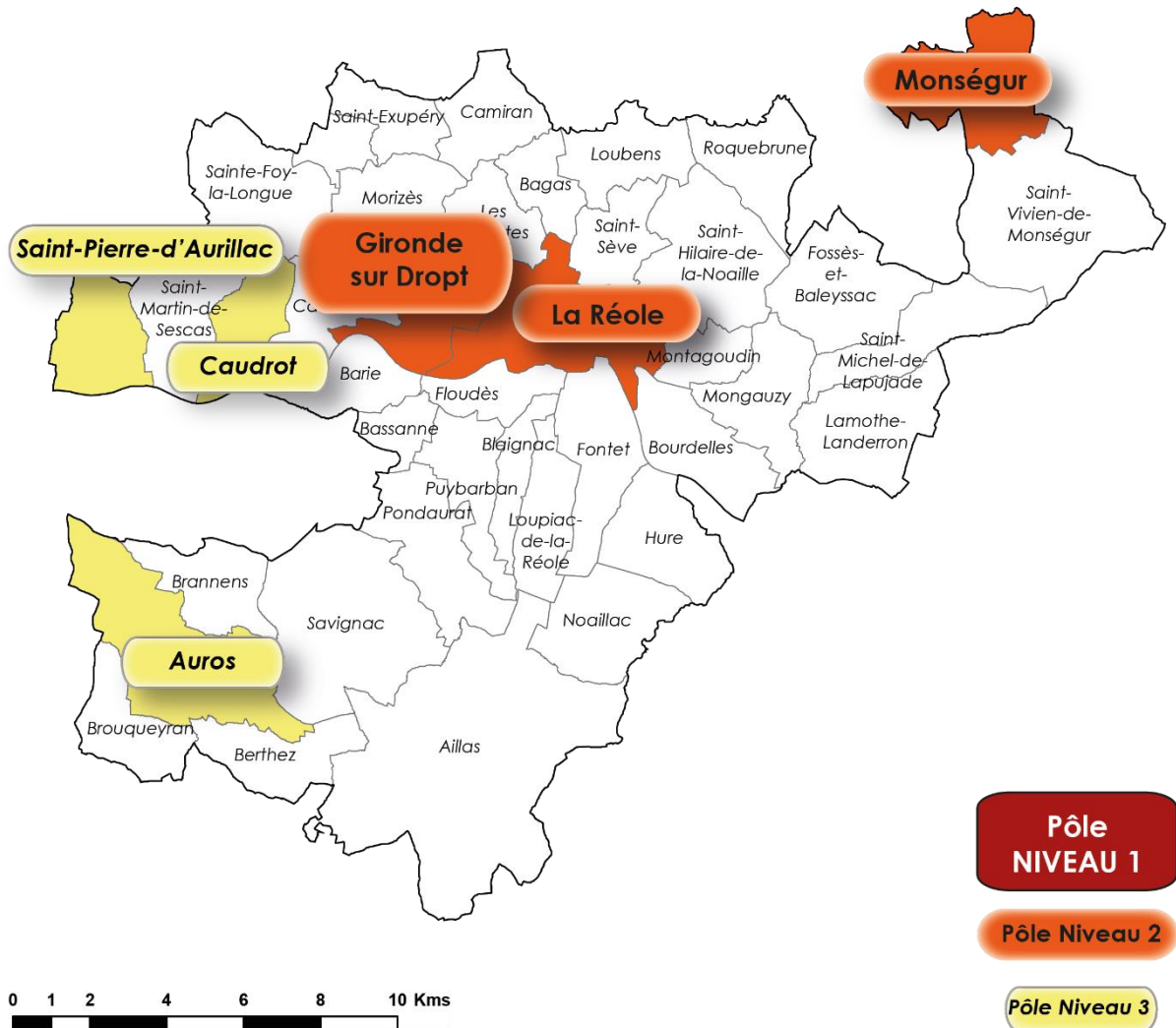


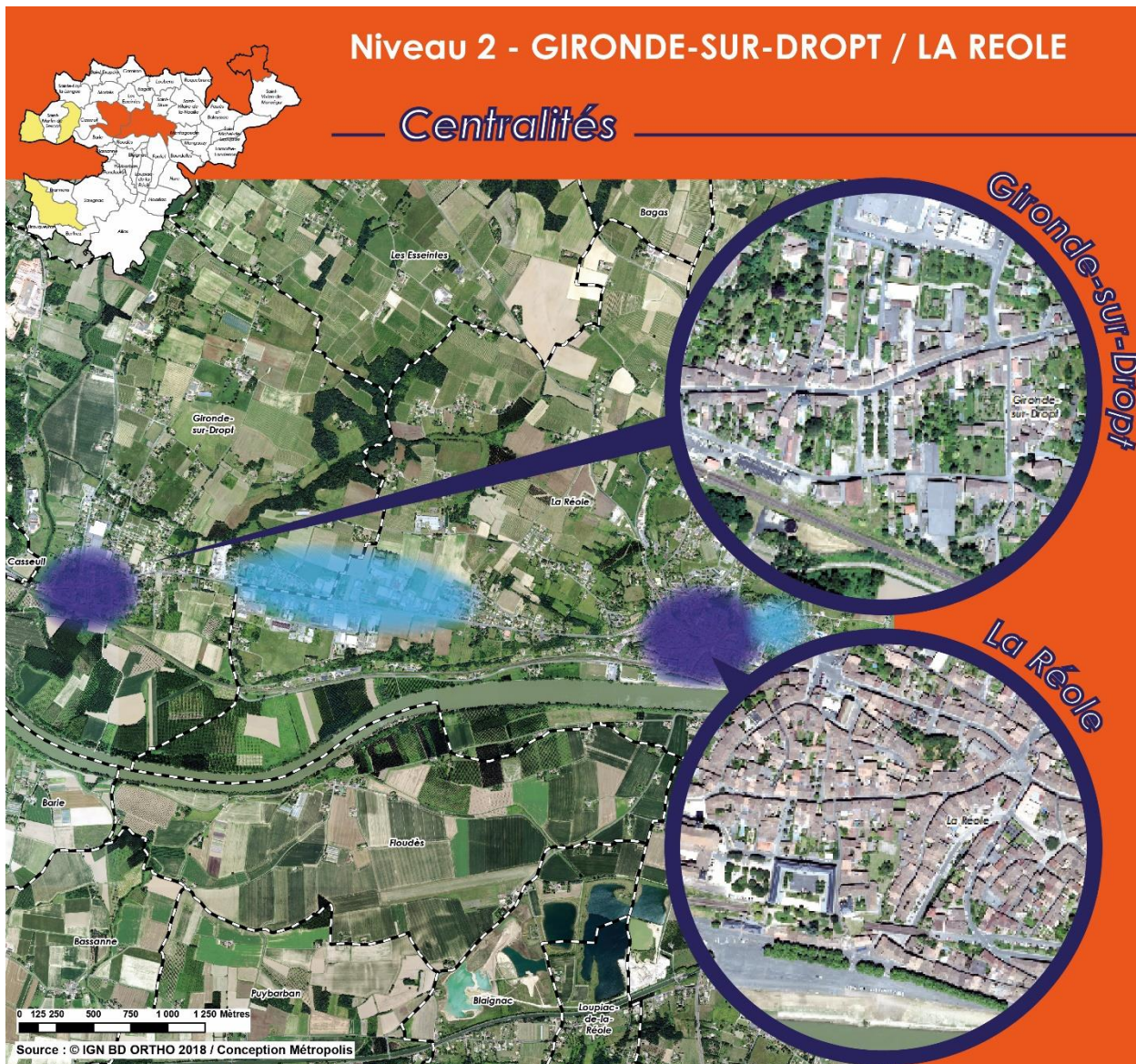
Niveau 2	OBJECTIFS - ORIENTATIONS	VOCATION
BAZAS Centralité	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcement de l'offre commerciale et artisanale répondant aux besoins de la population - Mise en valeur du site patrimonial par la promotion des produits locaux de qualité et l'installation des artisans 	<ul style="list-style-type: none"> - Influence communautaire avec une portée touristique - Quotidienne - Hebdomadaire - Occasionnelle légère
BAZAS Site périphérique	<ul style="list-style-type: none"> - Le site périphérique de Bazas doit avoir un rôle de complémentarité au centre-ville - Privilégier la requalification des espaces marchands existants 	<ul style="list-style-type: none"> - Influence communautaire - Occasionnelle lourde - Exceptionnelle



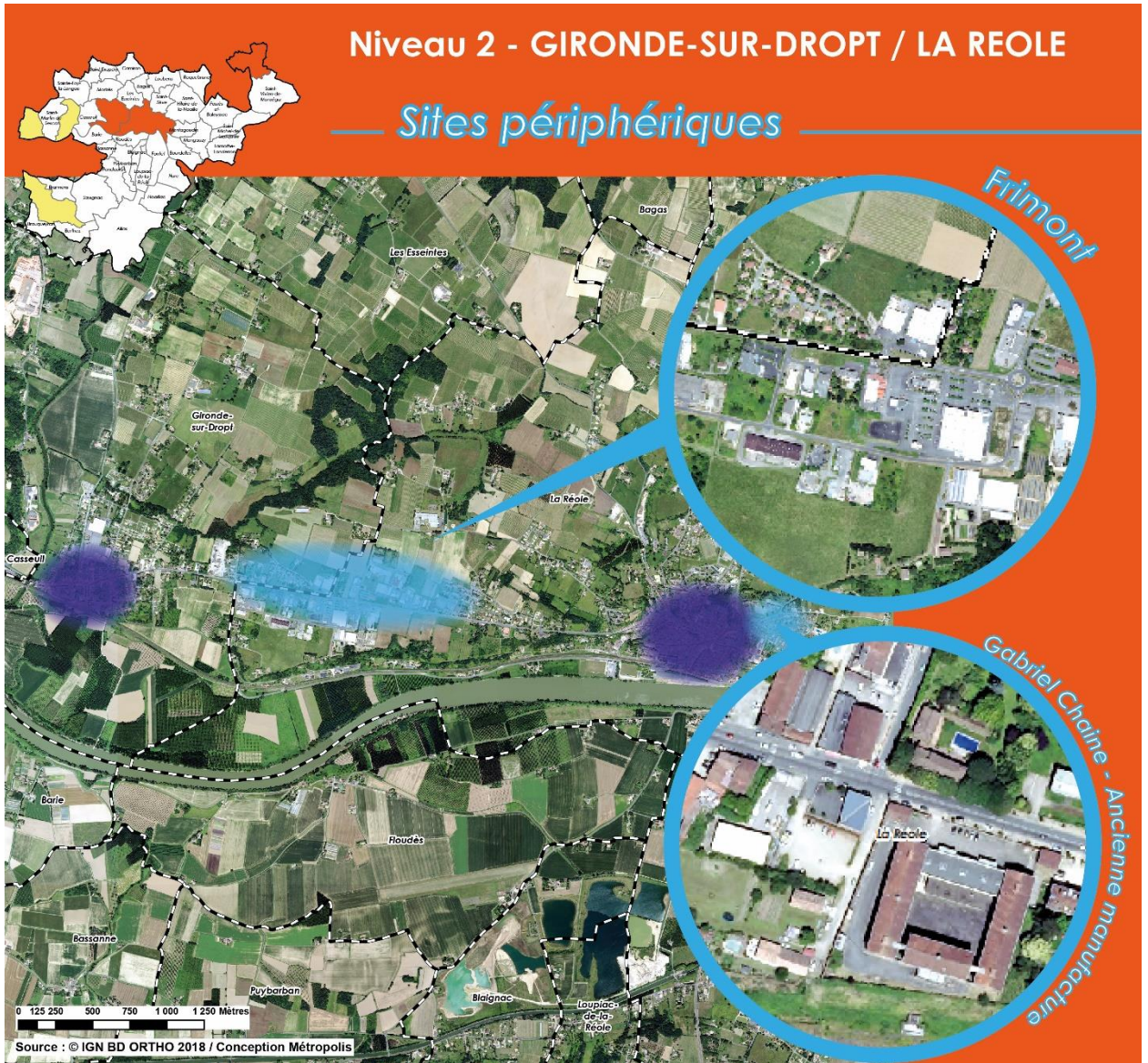
Niveau 3	OBJECTIFS - ORIENTATIONS	VOCATION
Captieux Centralité	<ul style="list-style-type: none"> - Conforter et maintenir l'activité commerciale pour garantir la vitalité du bourg - Pôle d'appui dans l'offre de proximité pouvant éviter les déplacements quotidiens vers le pôle de Bazas 	<ul style="list-style-type: none"> - Influence bassin de proximité
Grignols Centralité	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'activité commerciale pour garantir la vitalité du bourg - Pôle d'appui dans l'offre de proximité pouvant éviter les déplacements quotidiens vers les pôles de Bazas et Casteljaloux 	<ul style="list-style-type: none"> - Quotidienne

C- ARMATURE ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU RÉOLAIS EN SUD GIRONDE

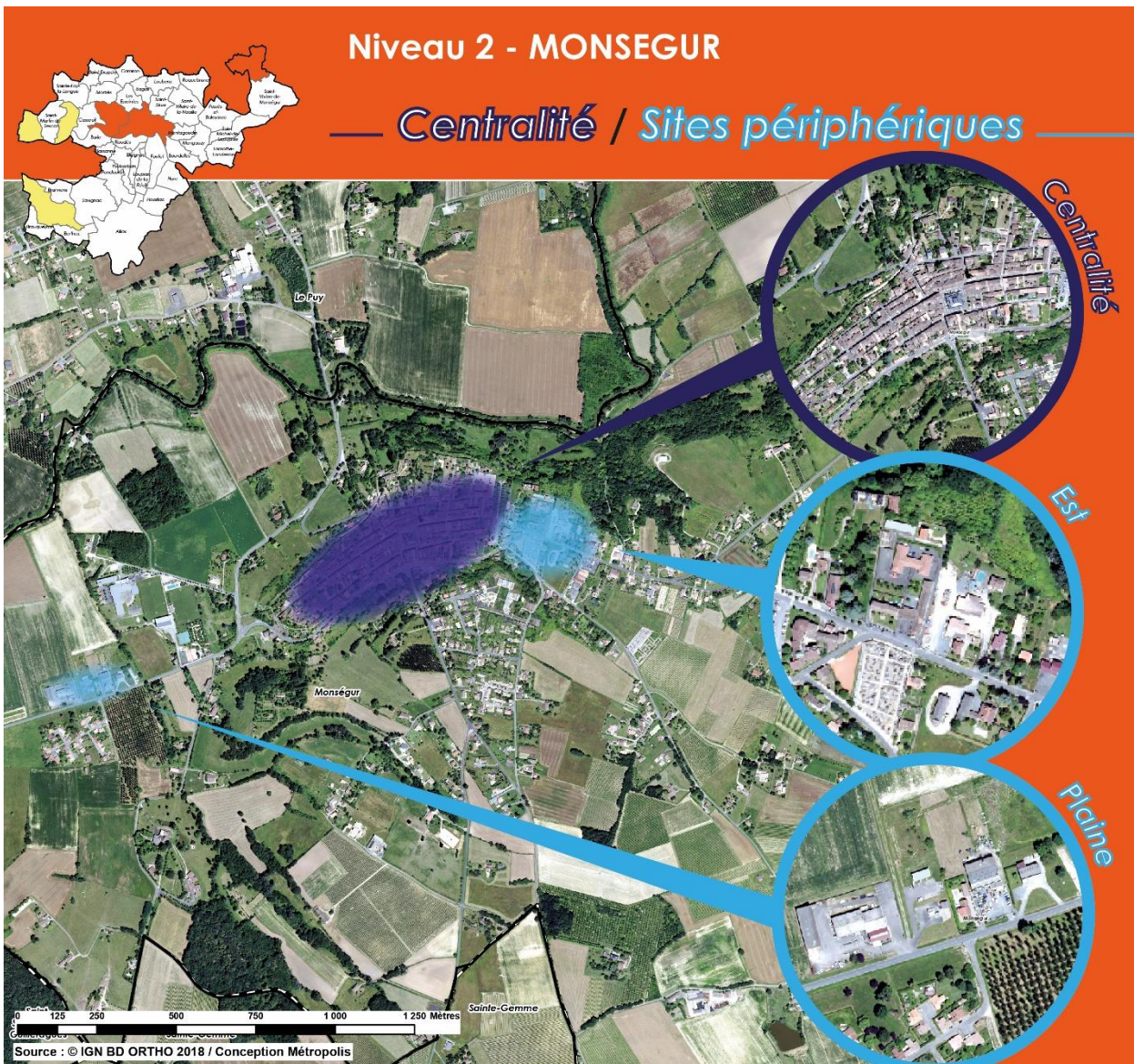




Niveau 2	OBJECTIFS - ORIENTATIONS	VOCATION
LA REOLE Centralité	<ul style="list-style-type: none"> - Créer les conditions du maintien et du renforcement de l'offre commerciale - Conforter l'existant - Tenir compte du bouleversement du commerce (E-commerce) 	<ul style="list-style-type: none"> - Quotidienne - Hebdomadaire - Occasionnelle légère - Occasionnelle lourde (quincaillerie/bricolage)
GIRONDE SUR DROPT Centralité	<ul style="list-style-type: none"> - Garantir le maintien voire le renforcement de l'offre commerciale répondant aux besoins courants de la population dans une logique de maillage et de courte distance 	<ul style="list-style-type: none"> - Quotidienne - Hebdomadaire - Occasionnelle légère



Niveau 2	OBJECTIFS - ORIENTATIONS	VOCATION
<p>FRIMONT Site périphérique</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer la zone en accueillant de nouvelles surfaces commerciales complémentaires de l'offre présente en veillant à ne pas déséquilibrer les centres-villes de Gironde / Dropt et La Réole - Requalifier les espaces publics - Faciliter les liaisons aux centres-villes par des transports « doux » et collectifs - Maitrise des types de commerce (attention à l'abondance des offres similaires) - Stopper le développement des galeries marchandes qui proposent des commerces du quotidien 	<ul style="list-style-type: none"> - Hebdomadaire - Occasionnelle légère - Occasionnelle lourde - Exceptionnelle
<p>GABRIEL CHAÎNE/ANCIENNE MANUFACTURE Site périphérique</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Garantir le maintien voire le renforcement de l'offre commerciale participant à la vitalité du centre - Rechercher la complémentarité entre les activités de centre-ville et de périphérie 	<ul style="list-style-type: none"> - Hebdomadaire - Occasionnelle légère - Occasionnelle lourde

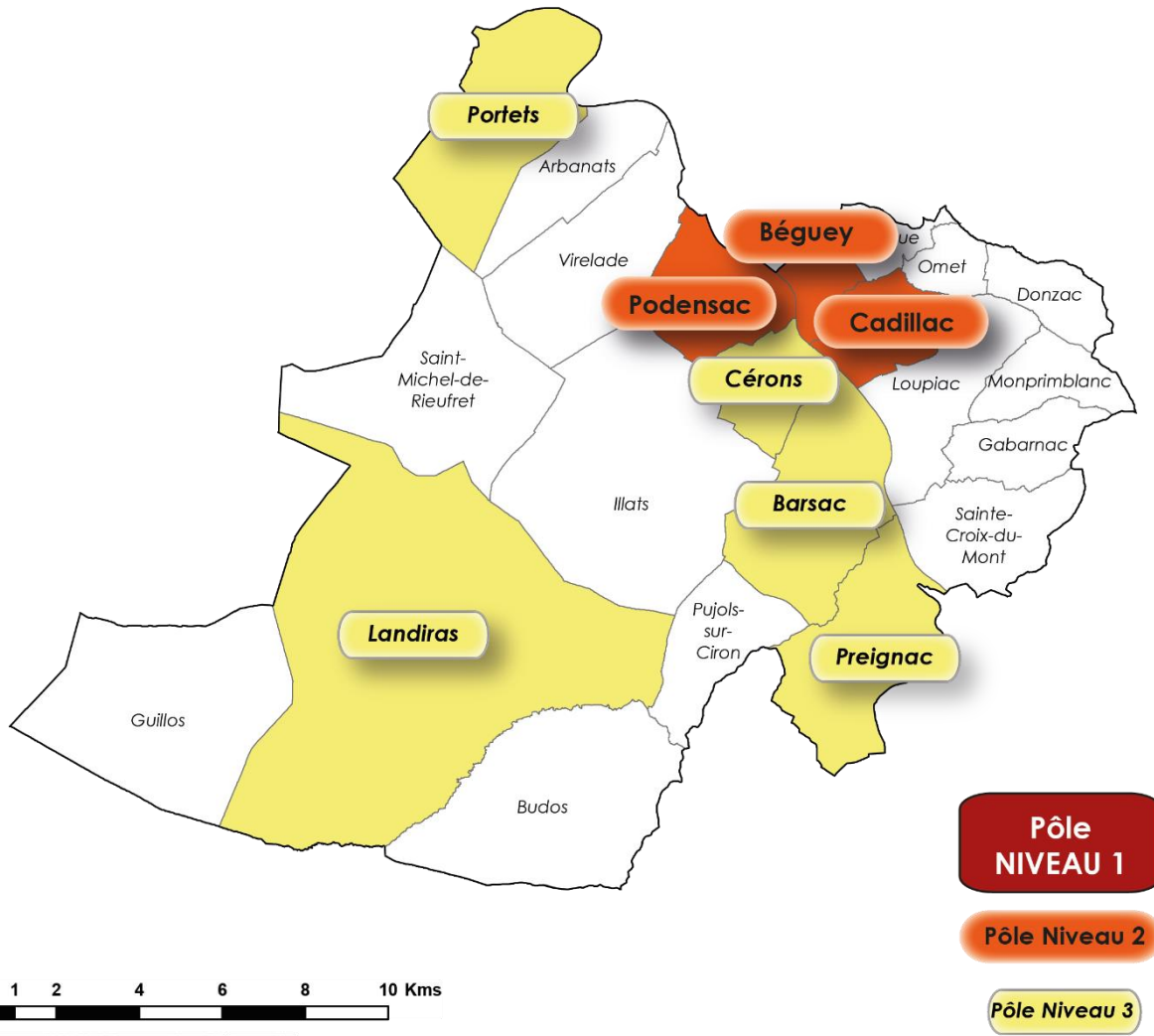


Niveau 2	OBJECTIFS - ORIENTATIONS	VOCATION
MONSEGUR Centralité	<ul style="list-style-type: none"> - Affirmer le rôle d'appui pour irriguer une offre de service de qualité pouvant - Éviter des déplacements contraints - Conforter les commerces de proximité en centre-ville - Se réappropriier les cellules vacantes 	<ul style="list-style-type: none"> - Quotidienne - Hebdomadaire - Occasionnelle légère
Est Site périphérique	<ul style="list-style-type: none"> - Conforter l'offre existante et permettre son développement 	<ul style="list-style-type: none"> - Quotidienne - Hebdomadaire
Plaine Site périphérique	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir le commerce présent et accueillir de nouvelles surfaces commerciales complémentaires de l'offre présente en veillant à ne pas déséquilibrer le centre-ville (pas de supermarché / pas de commerces de bouche) 	<ul style="list-style-type: none"> - Hebdomadaire - Occasionnelle légère - Occasionnelle lourde



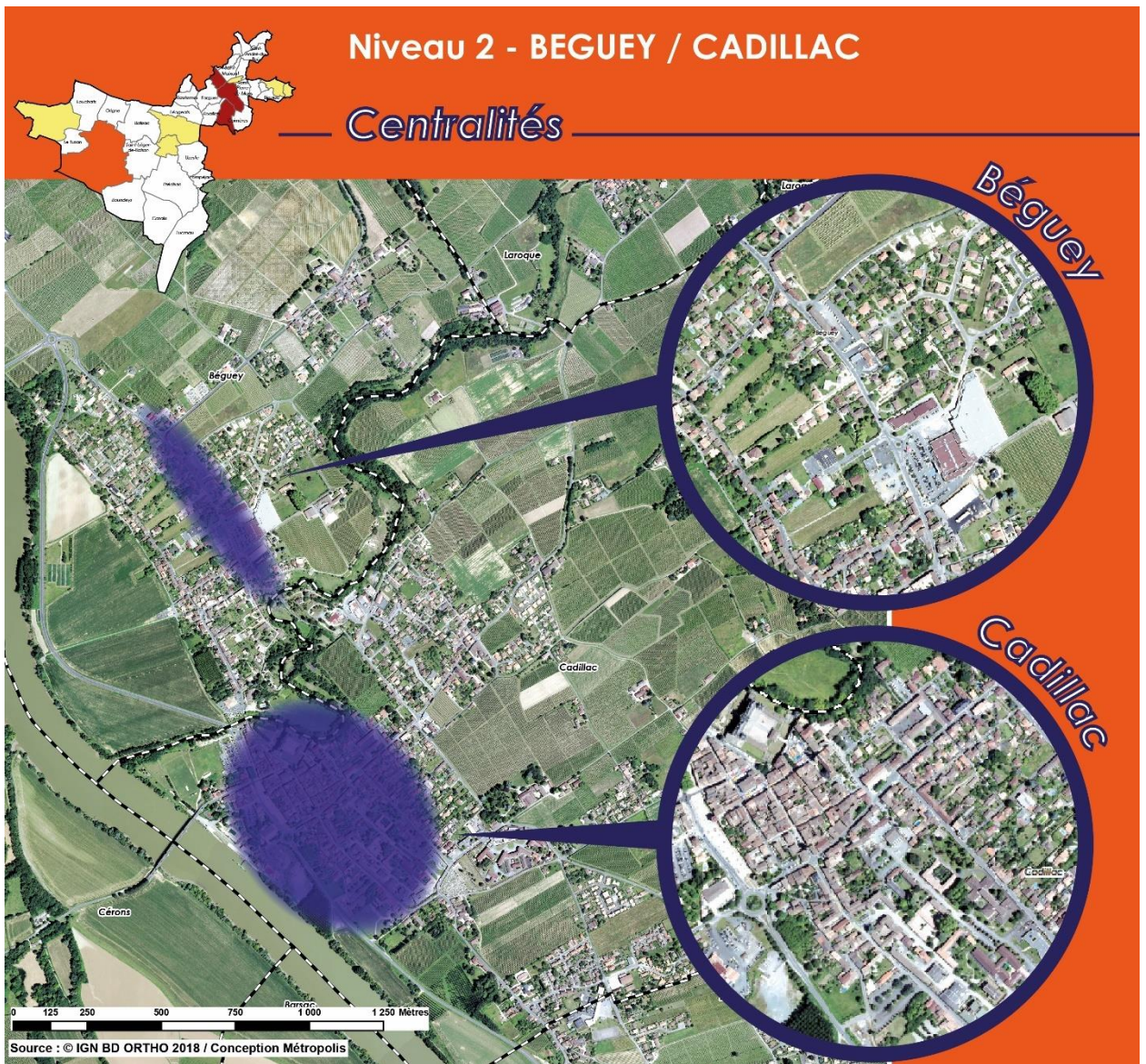
Niveau 3	OBJECTIFS - ORIENTATIONS	VOCATION
<p>AUROS Centralité</p>	<p>- Affirmer le rôle d'appui pour irriguer une offre de service de qualité pouvant éviter des déplacements contraints</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Quotidienne - Hebdomadaire - Occasionnelle légère
<p>CAUDROT Centralité</p>		
<p>SAINT-PIERRE D'AURILLAC Centralité</p>		

D- ARMATURE ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CONVERGENCE GARONNE

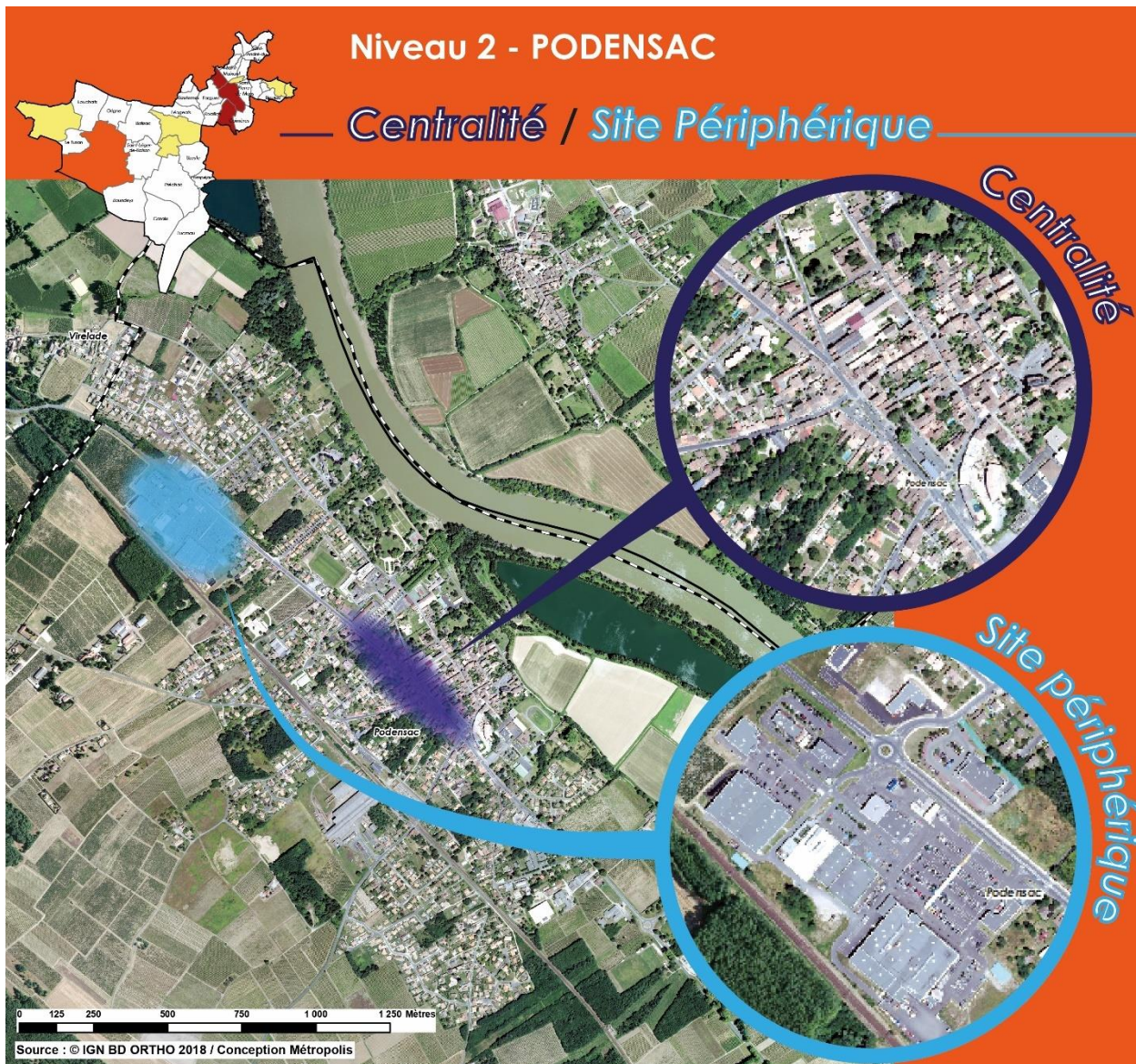


0 1 2 4 6 8 10 Kms

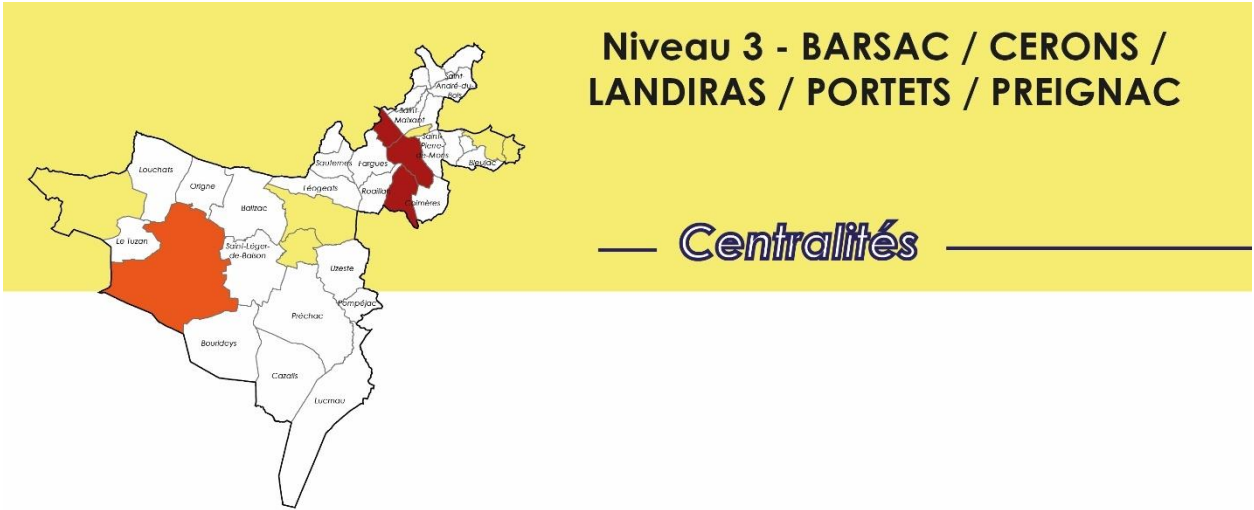
Source : © IGN / Conception Métropolis



Niveau 2	OBJECTIFS - ORIENTATIONS	VOCATION
BEGUEY Centralité	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'évolution de l'offre commerciale au regard de l'augmentation de la population - Limiter l'offre commerciale à l'artère principale de la commune (RD10E7) 	
CADILLAC Centralité	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'implantation des commerces dans les secteurs qui concentrent la population (centre-bourg, quartiers Baries et Lamothe). - Faire évoluer l'offre commerciale en fonction de l'augmentation de la population (forte croissance démographique). - Créer les conditions du maintien et du renforcement de l'offre commerciale. - Développer une offre commerciale dans une logique touristique en lien avec le développement du tourisme fluvial notamment. 	<ul style="list-style-type: none"> - Quotidienne - Hebdomadaire - Occasionnelle légère - Occasionnelle lourde



Niveau 2	OBJECTIFS - ORIENTATIONS	VOCATION
PODENSAC Centralité	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la complémentarité entre les activités du centre-ville et de périphérie - Conforter les commerces existants et renforcer le centre-ville par l'accueil de nouvelles surfaces commerciales, en lien avec l'augmentation de population communale - Favoriser l'accessibilité au centre-ville Développer une offre commerciale en lien avec le développement du tourisme fluvial. 	<ul style="list-style-type: none"> - Quotidienne - Hebdomadaire - Occasionnelle légère - Occasionnelle lourde
PODENSAC Site périphérique	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la complémentarité entre les activités du centre-ville et de périphérie - Diversifier l'offre commerciale 	<ul style="list-style-type: none"> - Hebdomadaire - Occasionnelle légère - Occasionnelle lourde



Niveau 3 - BARSAC / CERONS / LANDIRAS / PORTETS / PREIGNAC

Centralités

Niveau 3	OBJECTIFS - ORIENTATIONS	VOCATION
Barsac Centralité	<ul style="list-style-type: none"> - Garantir le maintien voire le renforcement de l'offre commerciale du centre-bourg dans une logique de maillage du territoire et de courtes distances - Concentrer les activités commerciales en cœur de bourg 	
Cérons Centralité	<ul style="list-style-type: none"> - Conforter l'offre commerciale existante en centre-bourg, en lien avec les axes de mobilité structurants - Favoriser le lien entre le centre-bourg et le pôle intermodal de la gare SNCF 	
Landiras Centralité	<ul style="list-style-type: none"> - Garantir le maintien voire le renforcement de l'offre commerciale du centre-bourg dans une logique de maillage du territoire et de courtes distances - Modérer le développement des activités commerciales aux entrées de ville 	<ul style="list-style-type: none"> - Quotidienne - Hebdomadaire - Occasionnelle légère
Portets Centralité	<ul style="list-style-type: none"> - Conforter et développer l'offre commerciale existante en centre-bourg et autour des axes de mobilité structurants (RD1113) 	
Preignac Centralité	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la concentration de l'offre commerciale dans le centre-bourg - Conforter les commerces existants en centre bourg et attirer de nouvelles activités 	

E- ARMATURE ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES RURALES DE L'ENTRE-DEUX-MERS

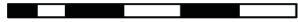


Pôle NIVEAU 1

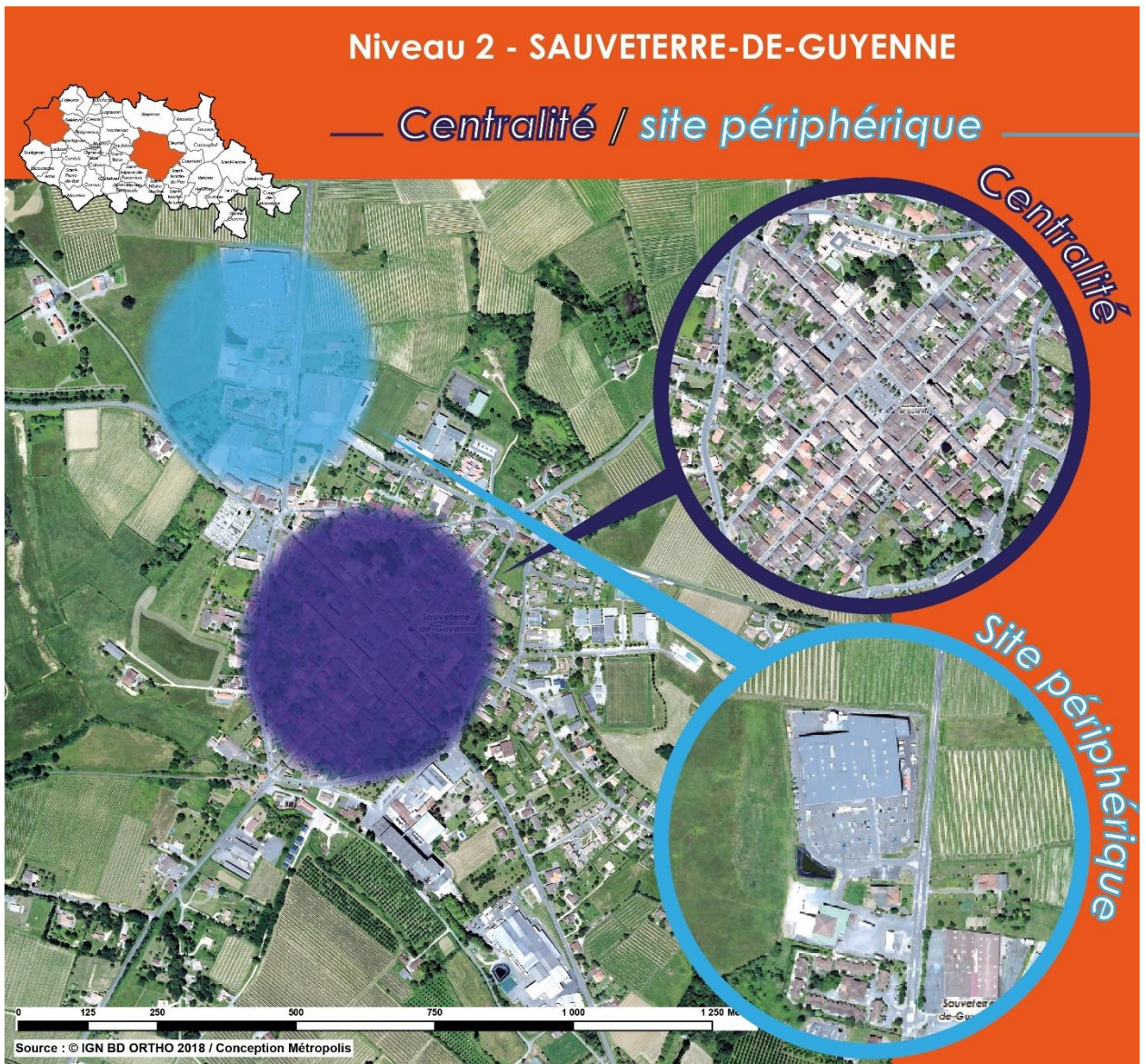
Pôle Niveau 2

Pôle Niveau 3

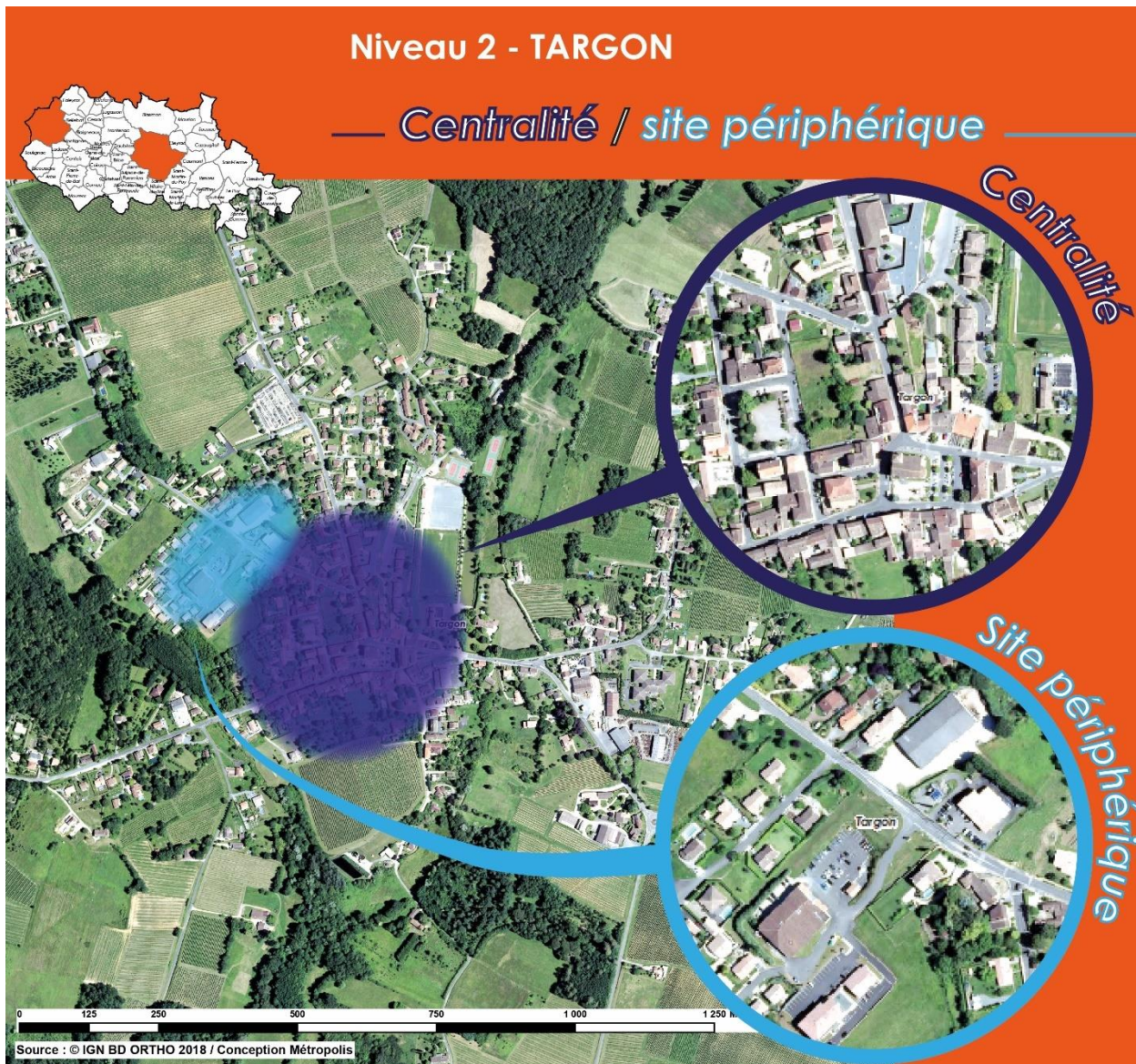
0 1 2 4 6 8 10 Kms



Source : © IGN / Conception Métropolis



Niveau 2	OBJECTIFS - ORIENTATIONS	VOCATION
SAUVETERRE DE GUYENNE Centralité	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien et développement des commerces de proximité au cœur de la bastide jusqu'au « chemin de ronde » 	<ul style="list-style-type: none"> - Quotidienne - Hebdomadaire
SAUVETERRE DE GUYENNE Site périphérique	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcement de l'offre commerciale et artisanale complémentaire à celle proposée en centre-ville et autour du pôle existant - Anticiper l'évolution de la zone vers la route de Bordeaux afin d'en assurer la requalification progressive et sa connexion (liaisons douces notamment) avec le centre de la bastide pour assurer le co-développement des deux zones 	<ul style="list-style-type: none"> - Occasionnelle légère - Occasionnelle lourde - Exceptionnelle



Niveau 2	OBJECTIFS - ORIENTATIONS	VOCATION
TARGON Centralité	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcement de l'offre commerciale et artisanale répondant aux besoins courants de la population 	<ul style="list-style-type: none"> - Quotidienne
TARGON Site périphérique	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcement de l'offre commerciale et artisanale complémentaire à celle proposée en centre-ville 	<ul style="list-style-type: none"> - Hebdomadaire - Occasionnelle légère - Occasionnelle lourde

F- PRESCRIPTIONS HORS LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE

a. CONDITIONS D'IMPLANTATION DE NOUVEAUX COMMERCES

P85 : Les PLU(i) doivent définir des secteurs de centralité de dimensionnement limité, au sein desquels ils privilégient le développement des petits commerces.

Ex : secteurs dont les caractéristiques sont favorables au développement du commerces (densité, continuité du bâti, proximité immédiate de l'offre existante...).

En dehors des localisations préférentielles, des centralités stratégiques de cœur d'agglomération et des secteurs de centralité définis par les documents d'urbanisme locaux, il s'agit d'éviter de nouvelles implantations commerciales.

b. CONDITIONS D'EXTENSION DES COMMERCES EXISTANTS

P86 : Afin de permettre le bon fonctionnement des activités existantes, les commerces supérieurs à 300 m² de surface de vente implantés hors localisation préférentielle **peuvent bénéficier d'une extension limitée**.

On entend par extension « limitée », une ou plusieurs extensions dont le cumul permet de **respecter les équilibres** indiqués dans ci-dessous.

	Surfaces de vente à la date d'approbation du SCOT			
	300 – 1000 m ²	1001 – 2500 m ²	2501 – 4000 m ²	Plus de 4000 m ²
Surface maximale créée en extension	300 m ²	600m ²	800m ²	1000m ²
% maximal d'extension	50%	30%	25%	20%

G- DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL

a. ARMATURE ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU SUD GIRONDE

Un pôle de niveau 1 :

Langon, Toulonne, Mazères

Un pôle de niveau 2 :

Saint Symphorien

Cinq pôles de niveau 3 :

Hostens

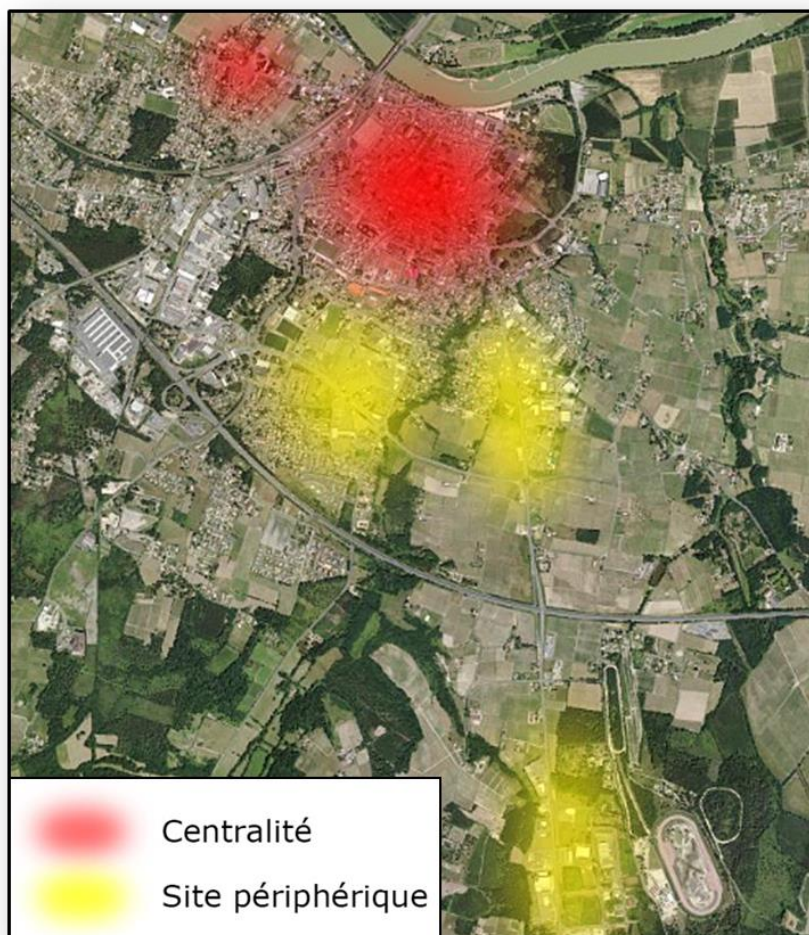
Noaillan

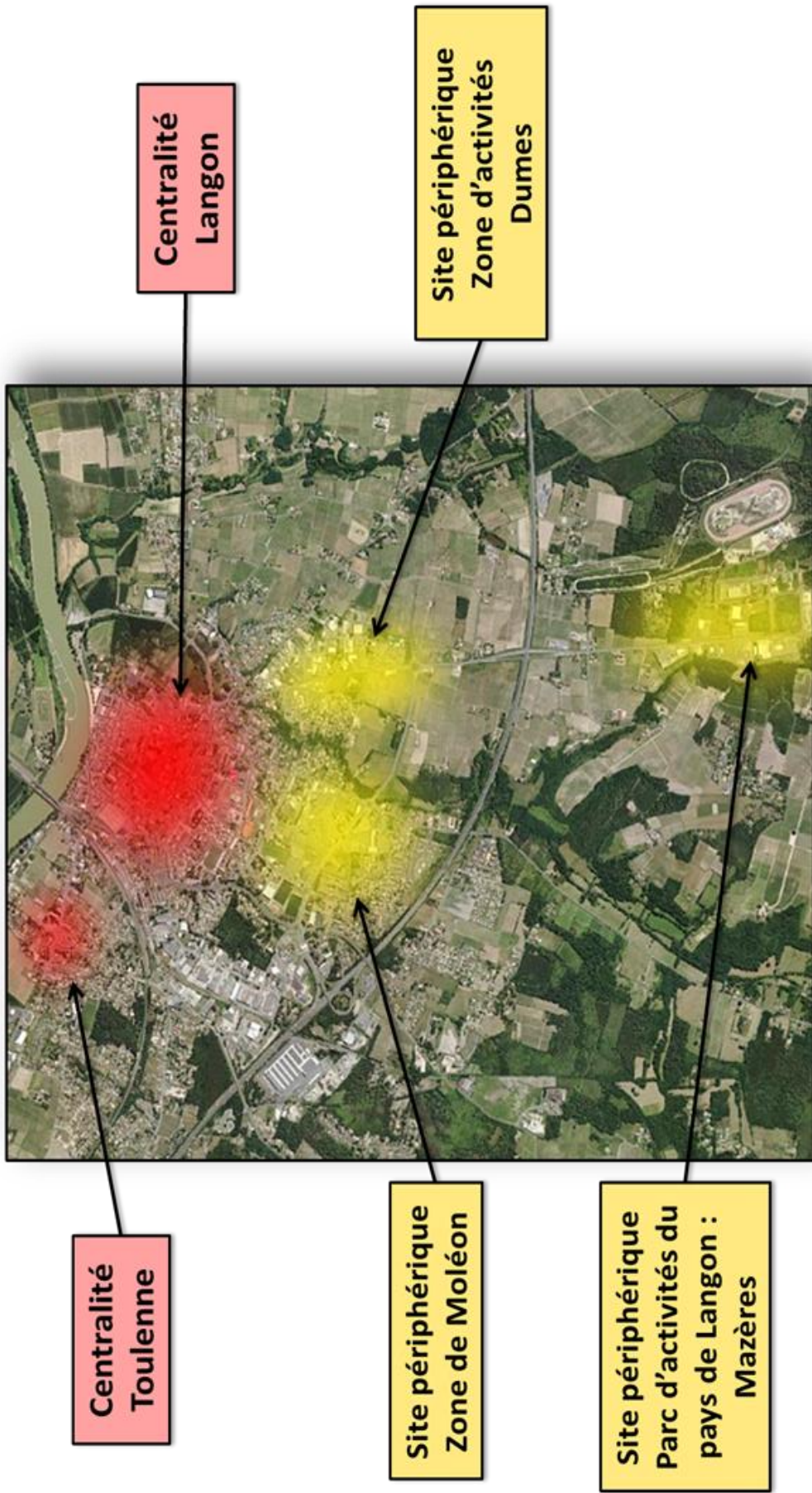
Saint Macaire

Villandraut

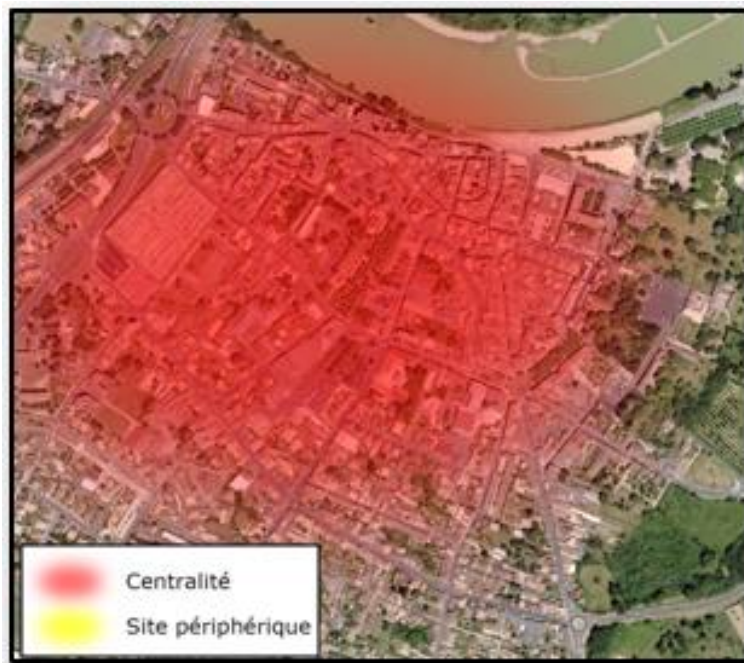
Castets et Castillon

Le pôle de niveau 1 : Langon – Toulonne – Mazères





Centralité : Langon



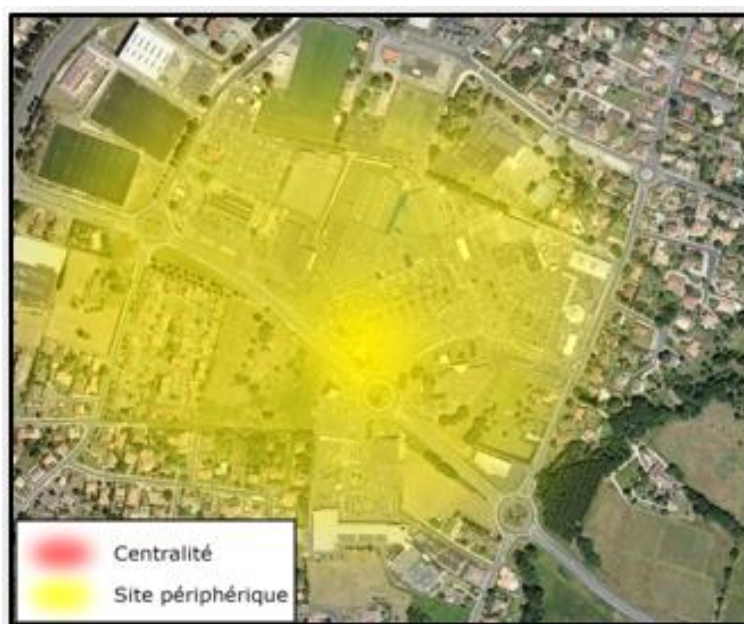
	CONDITIONS D'IMPLANTATION
<p>LANGON</p> <p>Centralité</p> <p>Niveau 1</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rechercher la complémentarité entre les activités de centre-ville et de périphérie - Favoriser le développement commercial autour du quartier de la gare, conformément au projet urbain en matière notamment d'habitat qui prévoit le développement démographique du quartier - Favoriser la concentration des implantations commerciales au sein des zones où une concentration d'activités économiques et/ou de services est déjà observée (services à la personne, services publics et administratifs etc.) - Favoriser l'utilisation des surfaces commerciales vacantes - Mettre en place des conditions d'accessibilité adaptées et sécurisées, notamment aux modes doux, au sein de la centralité, ainsi que depuis les quartiers et communes riveraines - Améliorer l'insertion paysagère des équipements commerciaux (végétalisation, qualité du bâti...)

Centralité : Toulennne



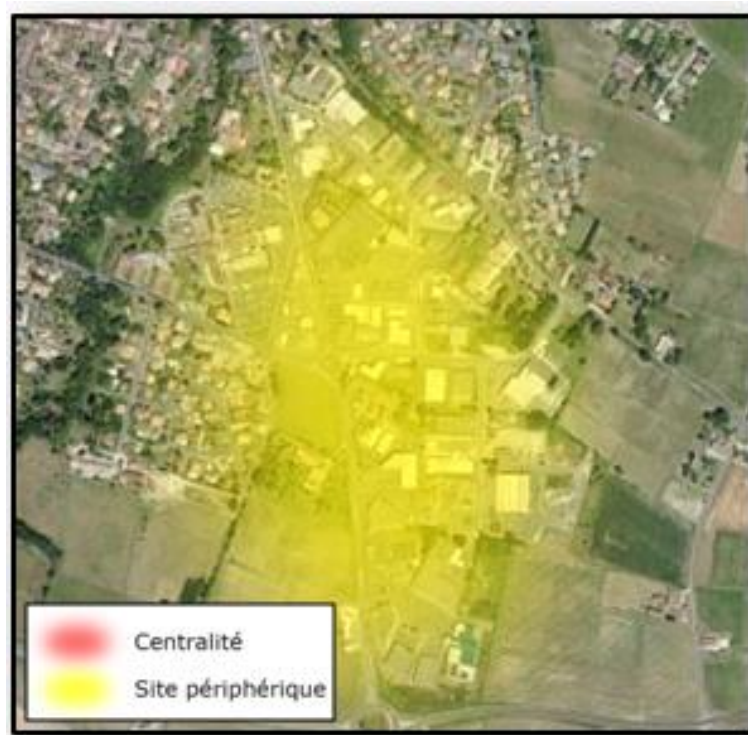
	CONDITIONS D'IMPLANTATION
<p>TOULENNE</p> <p>Centralité</p> <p>Niveau 1</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rechercher la complémentarité entre les activités de centre-ville et de périphérie - Favoriser l'utilisation des surfaces commerciales vacantes - Mettre en place des conditions d'accessibilité adaptées et sécurisées, notamment aux modes doux, au sein de la centralité, ainsi que depuis les quartiers et communes riveraines - Améliorer l'insertion paysagère des équipements commerciaux (végétalisation, qualité du bâti...)

Site périphérique : Moléon



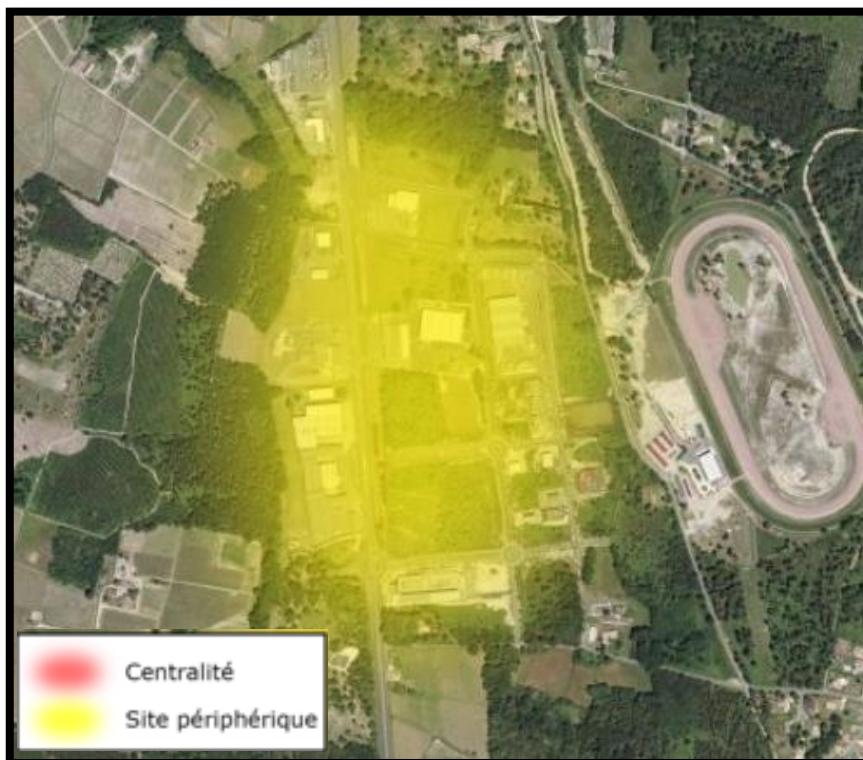
	CONDITIONS D'IMPLANTATION
<p>ZONE DE MOLEON</p> <p>Site périphérique Niveau 1</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'utilisation des surfaces commerciales vacantes - Mettre en place des conditions d'accessibilité adaptées et sécurisées, notamment aux modes doux, au sein de la centralité, ainsi que depuis les quartiers et communes riveraines - Favoriser la capacité de sortie de véhicules du giratoire du Sauternais (cf étude mobilité du département...) - Améliorer l'insertion paysagère des équipements commerciaux (végétalisation, qualité du bâti...)

Site périphérique : Dumes



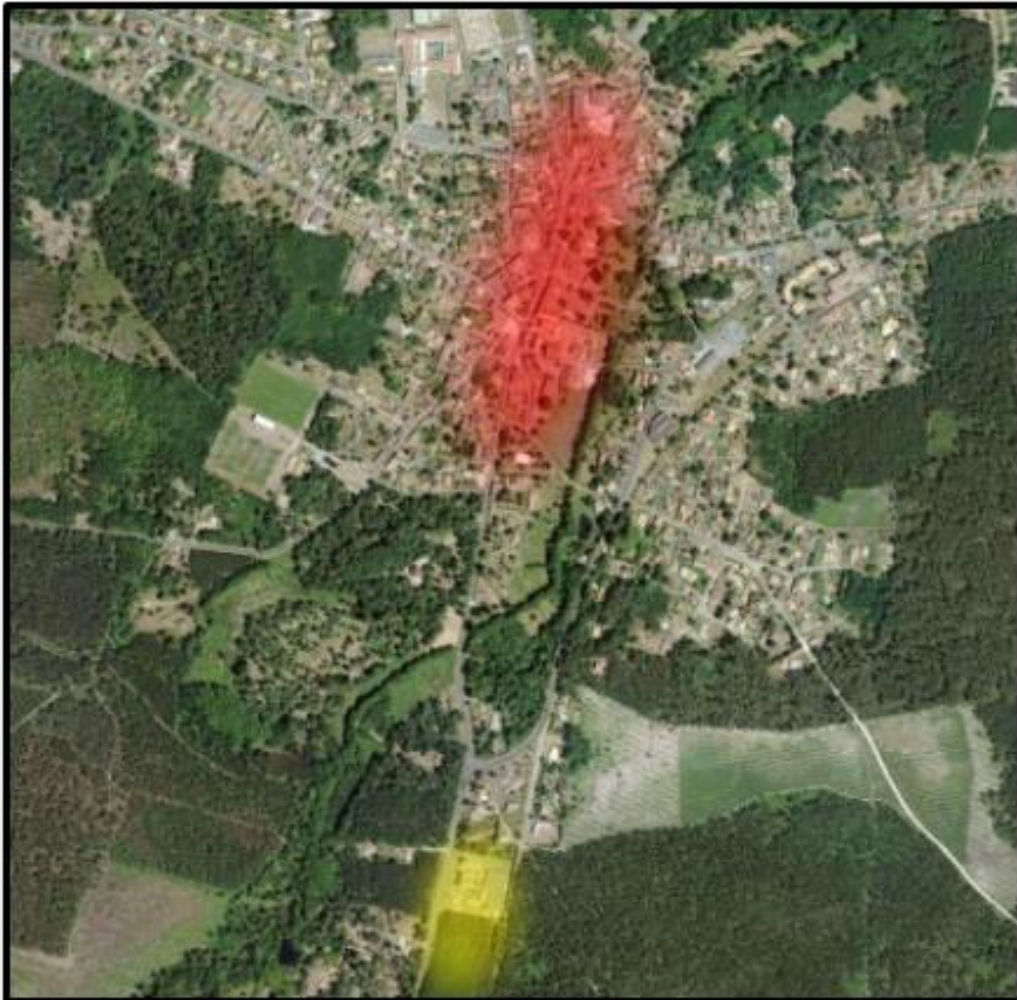
	CONDITIONS D'IMPLANTATION
<p>ZONE D'ACTIVITES DUMES</p> <p>Site périphérique Niveau 1</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'utilisation des surfaces commerciales vacantes - Mettre en place des conditions d'accessibilité adaptées et sécurisées, notamment aux modes doux - Améliorer l'insertion paysagère des équipements commerciaux (végétalisation, qualité du bâti...)

Site périphérique : Parc d'activité du Pays de Langon à Mazères

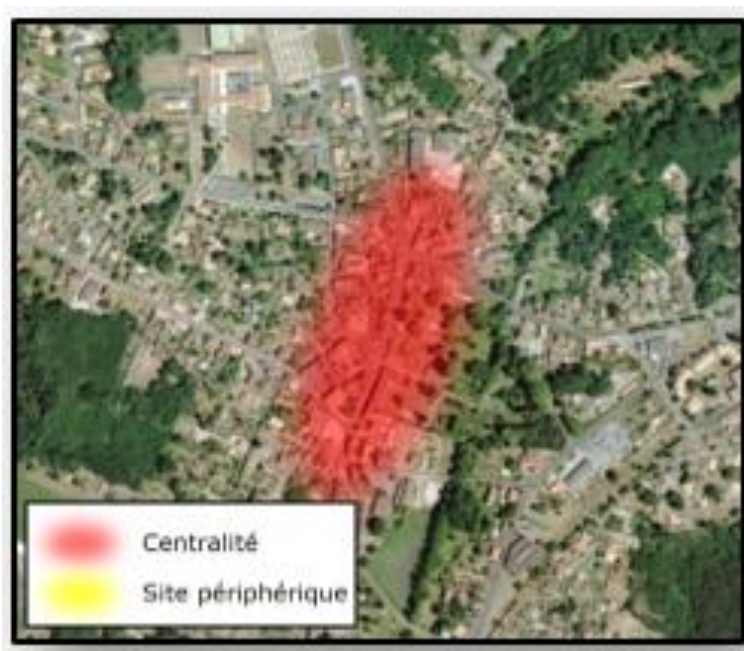


	CONDITIONS D'IMPLANTATION
<p>PARC D'ACTIVITE DU PAYS DE LANGON A MAZERES</p> <p>Site périphérique Niveau 1</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'utilisation des surfaces commerciales vacantes - Mettre en place des conditions d'accessibilité adaptées et sécurisées, notamment aux modes doux - Améliorer l'insertion paysagère des équipements commerciaux (végétalisation, qualité du bâti...)

Le pôle de niveau 2 : Saint-Symphorien

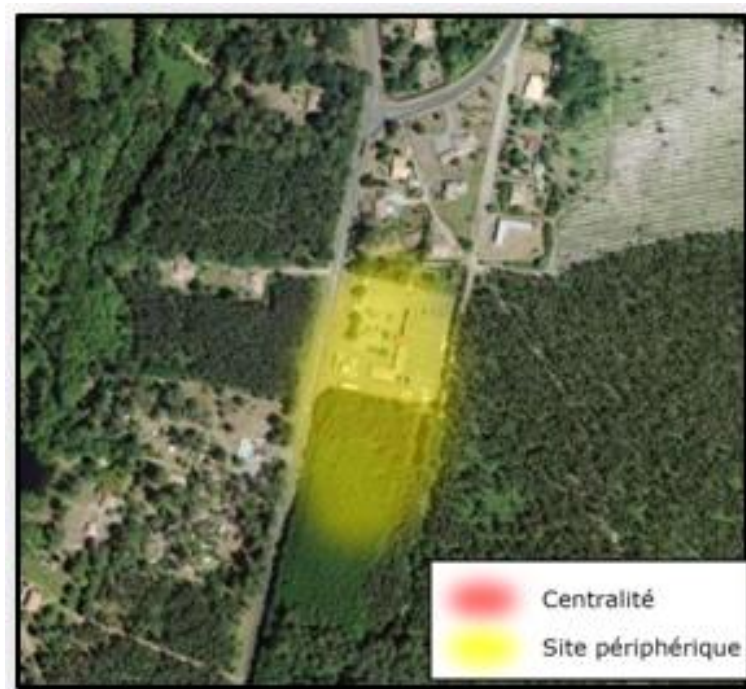


Centralité : Saint Symphorien



	CONDITIONS D'IMPLANTATION
<p>SAINT SYMPHORIEN</p> <p>Centralité</p> <p>Niveau 2</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'utilisation des surfaces commerciales vacantes - Mettre en place des conditions d'accessibilité adaptées et sécurisées, notamment aux modes doux, au sein de la centralité, ainsi que depuis les quartiers et communes riveraines - Améliorer l'insertion paysagère des équipements commerciaux (végétalisation, qualité du bâti...)

Site périphérique : Intermarché



	CONDITIONS D'IMPLANTATION
SAINT SYMPHORIEN Site périphérique Niveau 2	<ul style="list-style-type: none">- Mettre en place des conditions d'accessibilité adaptées et sécurisées, notamment aux modes doux- Améliorer l'insertion paysagère des équipements commerciaux (végétalisation, qualité du bâti...)

Le pôle de niveau 3 : Hostens

	CONDITIONS D'IMPLANTATION
<p>HOSTENS</p> <p>Centralité Niveau 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser les conditions d'implantation des commerces, notamment en termes d'accessibilité - Mettre en place des conditions d'accessibilité adaptées et sécurisées, notamment aux modes doux, au sein de la centralité, ainsi que depuis les quartiers et communes riveraines - Favoriser l'utilisation des surfaces commerciales vacantes et le maintien des entreprises existantes

Le pôle de niveau 3 : Noaillan

	CONDITIONS D'IMPLANTATION
<p>NOAILLAN</p> <p>Centralité Niveau 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser les conditions d'implantation des commerces, notamment en termes d'accessibilité - Mettre en place des conditions d'accessibilité adaptées et sécurisées, notamment aux modes doux - Favoriser l'utilisation des surfaces commerciales vacantes et le maintien des entreprises existantes

Le pôle de niveau 3 : SAINT-MACAIRE

	CONDITIONS D'IMPLANTATION
<p>SAINT-MACAIRE</p> <p>Centralité Niveau 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser les conditions d'implantation des commerces, notamment en termes d'accessibilité - Mettre en place des conditions d'accessibilité adaptées et sécurisées, notamment aux modes doux - Favoriser l'utilisation des surfaces commerciales vacantes et le maintien des entreprises existantes

Le pôle de niveau 3 : VILLANDRAUT

	CONDITIONS D'IMPLANTATION
<p>VILLANDRAUT</p> <p>Centralité</p> <p>Niveau 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser les conditions d'implantation des commerces, notamment en termes d'accessibilité - Mettre en place des conditions d'accessibilité adaptées et sécurisées, notamment aux modes doux - Favoriser l'utilisation des surfaces commerciales vacantes et le maintien des entreprises existantes - Favoriser les conditions d'accueil des nouveaux commerces

Le pôle de niveau 3 : Castets-et-Castillon

	CONDITIONS D'IMPLANTATION
<p>NOAILLAN</p> <p>Centralité</p> <p>Niveau 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser les conditions d'implantation des commerces, notamment en termes d'accessibilité - Mettre en place des conditions d'accessibilité adaptées et sécurisées, notamment aux modes doux - Favoriser l'utilisation des surfaces commerciales vacantes et le maintien des entreprises existantes

b. ARMATURE ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BAZADAIS

Un pôle de niveau 2 :

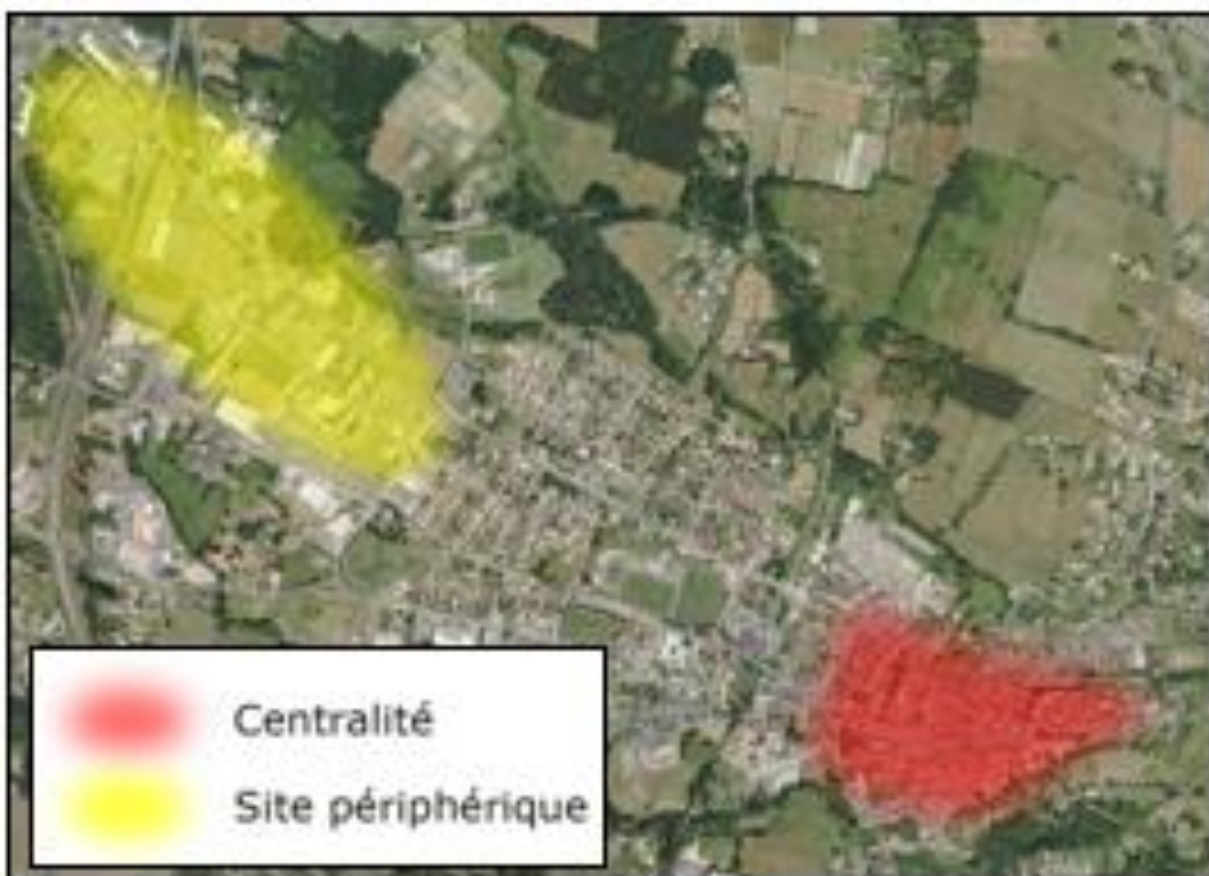
Bazas

Deux pôles de niveau 3 :

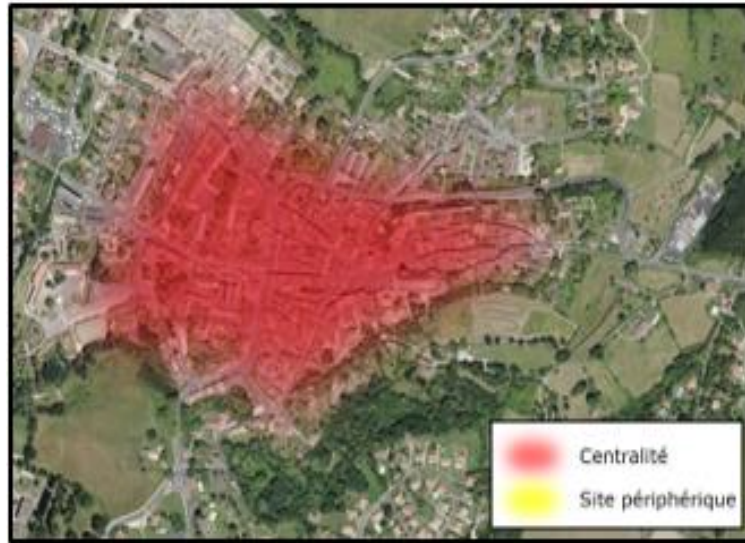
Captieux

Grignols

Le pôle de niveau 2 : Bazas

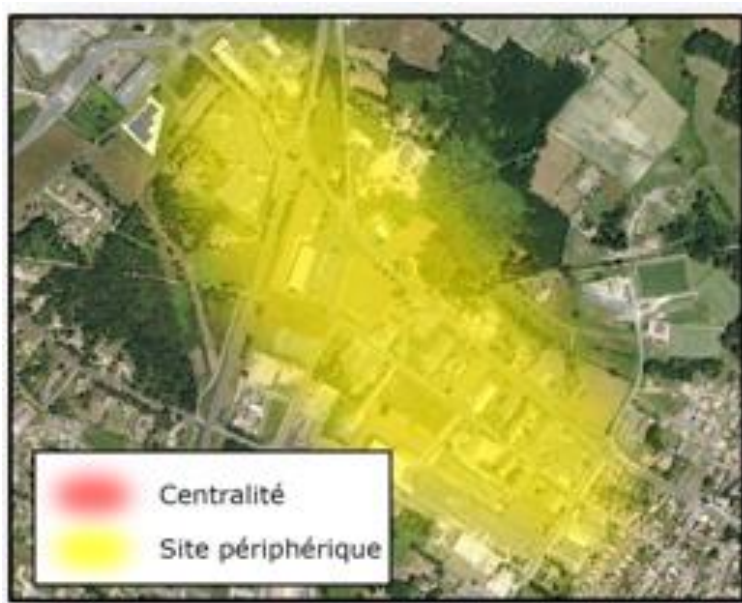


Centralité : Bazas



	CONDITIONS D'IMPLANTATION
BAZAS Centralité Niveau 2	<ul style="list-style-type: none">- Utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes- Encourager la requalification de l'espace public et des liens vers les quartiers périphériques- Améliorer l'organisation des déplacements, développer et sécuriser les déplacements doux- Prise en compte de la qualité architecturale du site patrimonial

Site périphérique : Bazas



	CONDITIONS D'IMPLANTATION
<p>BAZAS</p> <p>Site périphérique Niveau 2</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et des dents creuses - Améliorer la desserte du site par des circulations douces, notamment pour sécuriser les traversées des routes N524 et D3 - Favoriser et améliorer la qualité paysagère et architecturale de cette polarité périphérique

Le pôle de niveau 3 : Captieux

	CONDITIONS D'IMPLANTATION
<p>Captieux</p> <p>Centralité Niveau 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et des dents creuses - Favoriser les déplacements doux au sein du bourg en lien avec les quartiers riverains - Organiser le stationnement - Favoriser l'insertion architecturale et paysagère des bâtiments accueillant des commerces

Le pôle de niveau 3 : Grignols

	CONDITIONS D'IMPLANTATION
Captieux	- Utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et des dents creuses
Centralité	- Favoriser les déplacements doux au sein du bourg en lien avec les quartiers riverains
Niveau 3	- Favoriser l'insertion architecturale et paysagère des bâtiments accueillant des commerces

c. ARMATURE ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU RÉOLAIS EN SUD GIRONDE

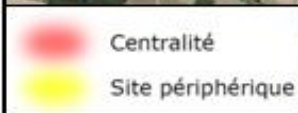
Deux pôles de niveau 2 :

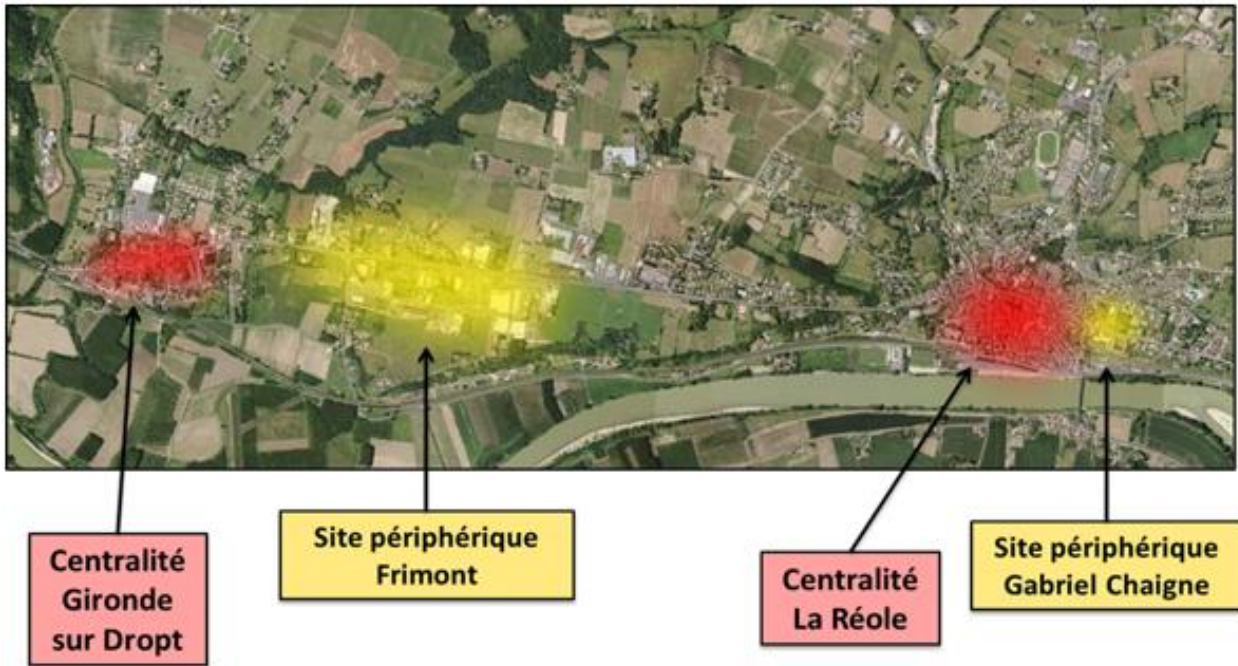
La Réole - Gironde sur Dropt
 Monségur

Trois pôles de niveau 3 :

Auros
 Caudrot
 Saint Pierre d'Aurillac

Le pôle de niveau 2 : La Réole – Gironde-sur-Dropt





Centralité : La Réole



	CONDITIONS D'IMPLANTATION
<p>LA REOLE</p> <p>Centralité</p> <p>Niveau 2</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bonne intégration dans le site - Se réappropriier les cellules vacantes en priorité - Mettre en place des périmètres de préemption commerciale et se donner les moyens d'acquérir les locaux vides / implantations stratégiques - Réflexion sur le stationnement

Centralité : Gironde sur Dropt



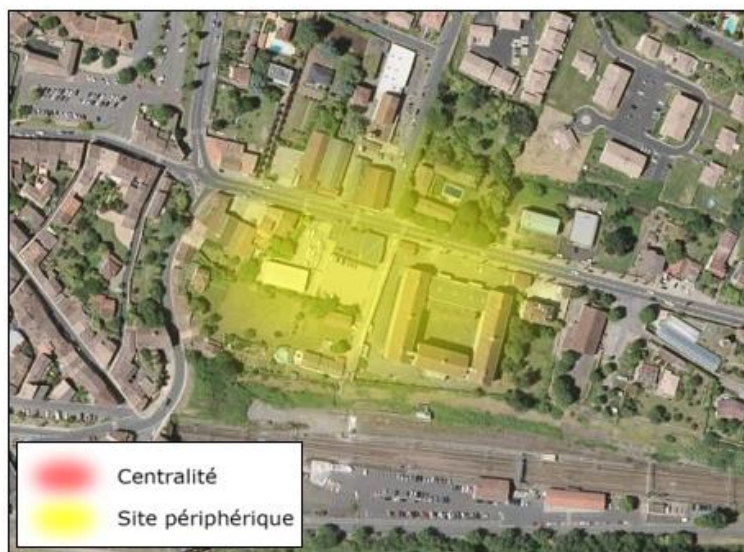
	CONDITIONS D'IMPLANTATION
GIRONDE SUR DROPT Centralité Niveau 2	- Sécurisation du bourg

Site périphérique : Frimont



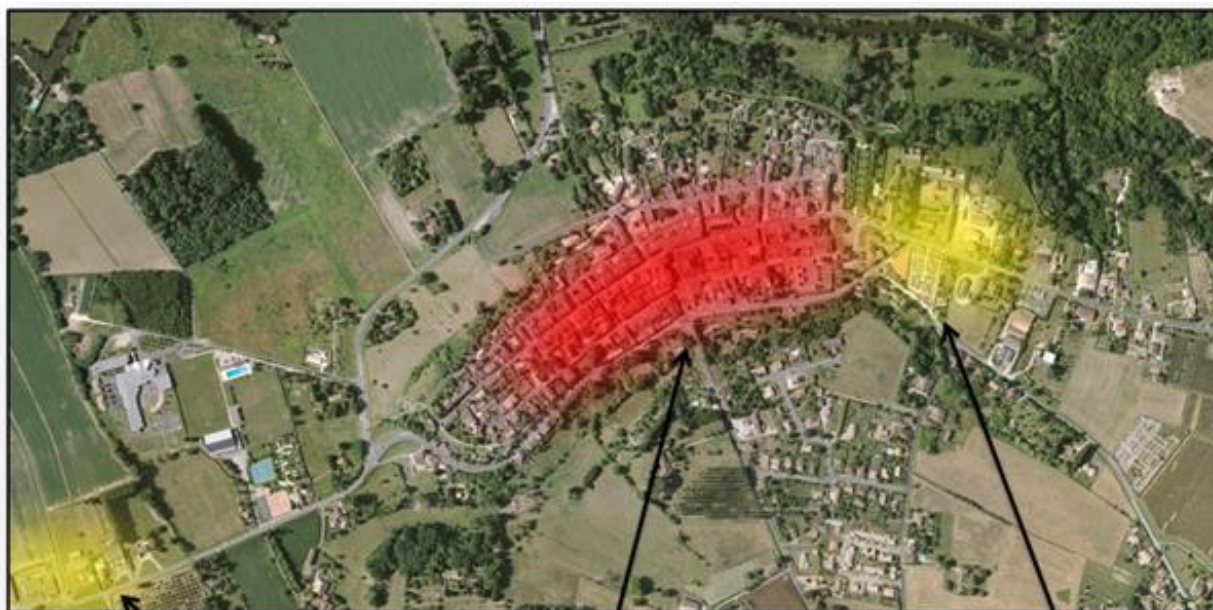
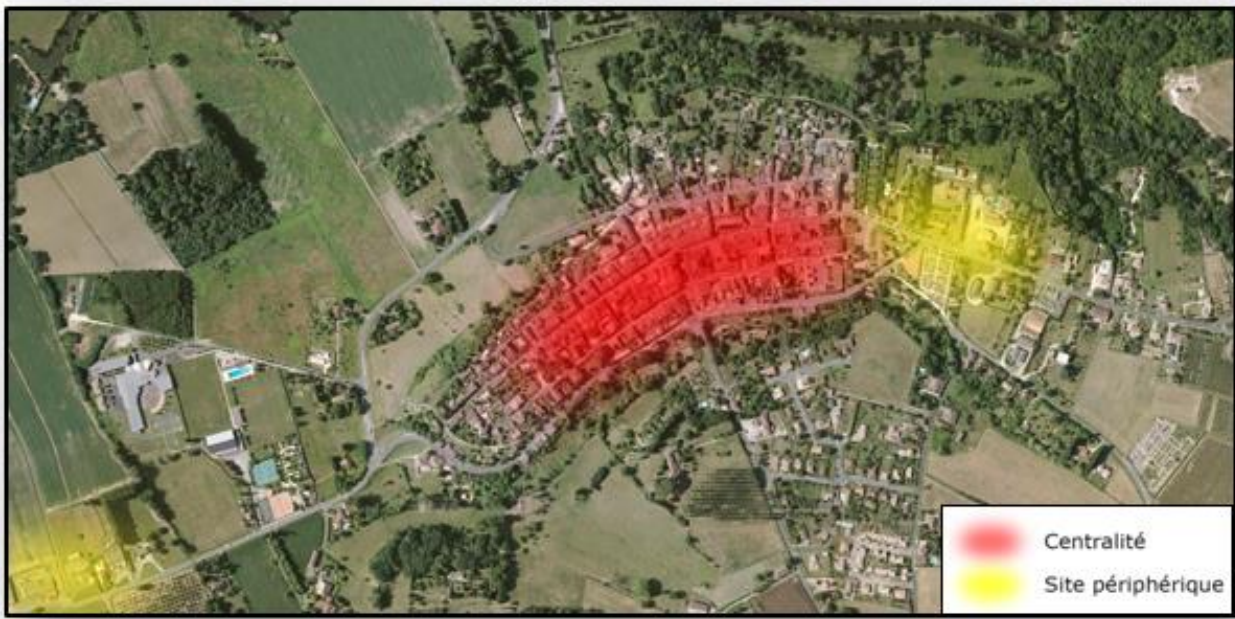
	CONDITIONS D'IMPLANTATION
<p>FRIMONT</p> <p>Site périphérique Niveau 2</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Utilisation des friches (discussion avec les élus locaux) Traiter la question de la mobilité / des liaisons urbaines Compacité des formes Veiller à ne pas développer l'urbanisation linéaire - Question de l'intégration paysagère - Mutualiser les parkings - Travailler sur la requalification des anciens commerces Travailler la signalétique - La question de la deuxième ligne - Ne pas mettre de métiers de bouche et d'activités commerciales du quotidien dans les galeries marchandes

Site périphérique : Gabriel Chaigne/Ancienne manufacture



	CONDITIONS D'IMPLANTATION
GABRIEL CHAIGNE/ANCIENNE MANUFACTURE Site périphérique Niveau 2	<ul style="list-style-type: none">- Question de la sécurité (éclairage, etc.)- Favoriser l'utilisation des surfaces vacantes (notamment de la manufacture)

Le pôle de niveau 2 : Monségur



Site
périphérique
Monségur -
Plaine

Centralité
Monségur

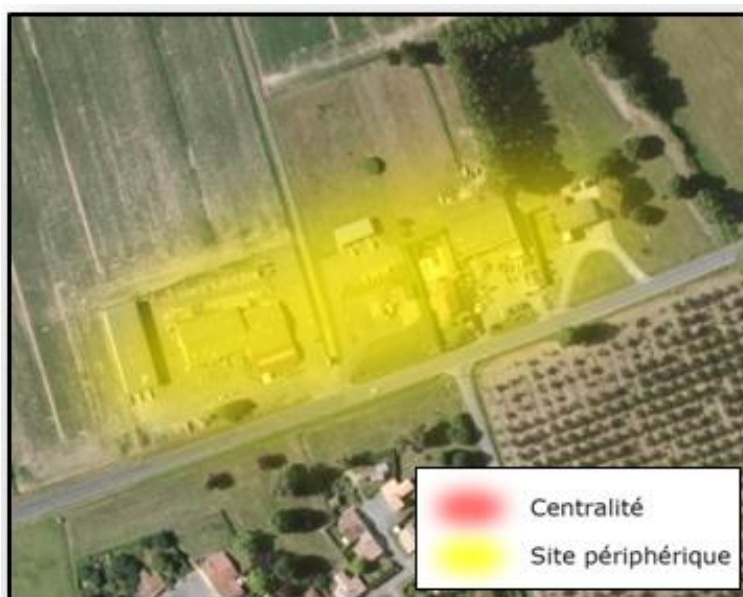
Site périphérique
Monségur -
Carrefour contact

Centralité : Monséгур



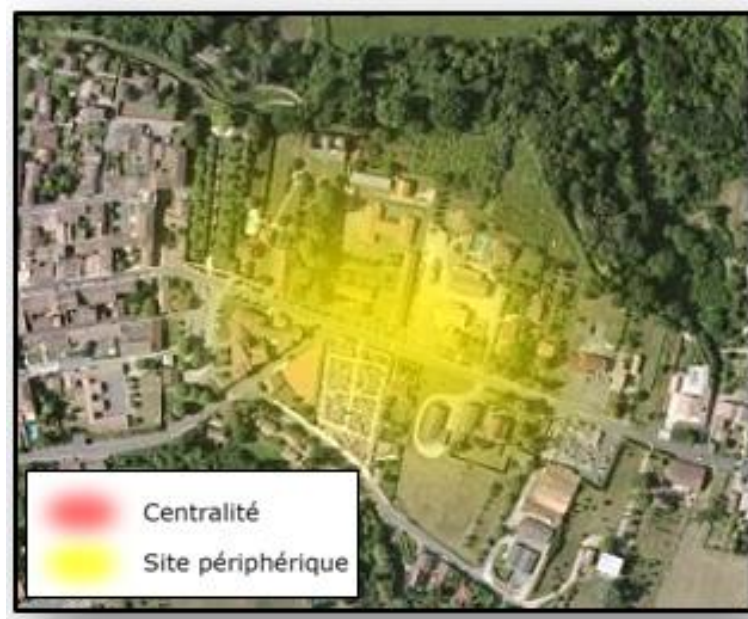
	CONDITIONS D'IMPLANTATION
MONSEGUR Centralité Niveau 2	<ul style="list-style-type: none">- Ne pas autoriser le changement de destination des commerces de la place Darniche- Engager des réflexions à proximité de l'enveloppe urbaine sur le stationnement et les déplacements doux

Site périphérique : Monségur – Plaine



	CONDITIONS D'IMPLANTATION
MONSEGUR Plaine Site périphérique Niveau 2	<ul style="list-style-type: none">- Mutualisation des parkings- Réflexion sur l'intégration paysagère

Site périphérique : Monségur – Est



	CONDITIONS D'IMPLANTATION
<p>MONSEGUR Est</p> <p>Site périphérique Niveau 2</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Réflexion sur l'intégration paysagère

Le pôle de niveau 3 : Auros

	CONDITIONS D'IMPLANTATION
<p>AUROS</p> <p>Centralité Niveau 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Réflexion sur les déplacements doux (mobilité quartier / Commerce) - Vigilance sur la disponibilité des stationnements

Le pôle de niveau 3 : Caudrot

	CONDITIONS D'IMPLANTATION
CAUDROT Centralité Niveau 3	<ul style="list-style-type: none"> - Réflexion sur les déplacements doux (mobilité quartier / Commerce) - Vigilance sur la disponibilité des stationnements

Le pôle de niveau 3 : Saint-Pierre d'Aurillac

	CONDITIONS D'IMPLANTATION
SAINT-PIERRE D'AURILLAC Centralité Niveau 3	<ul style="list-style-type: none"> - Réflexion sur les déplacements doux (mobilité quartier / Commerce) - Vigilance sur la disponibilité des stationnements

d. ARMATURE ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CONVERGENCE GARONNE

Un pôle de niveau 2 :

Beguey – Cadillac – Podensac

Cinq pôles de niveau 3 :

Barsac

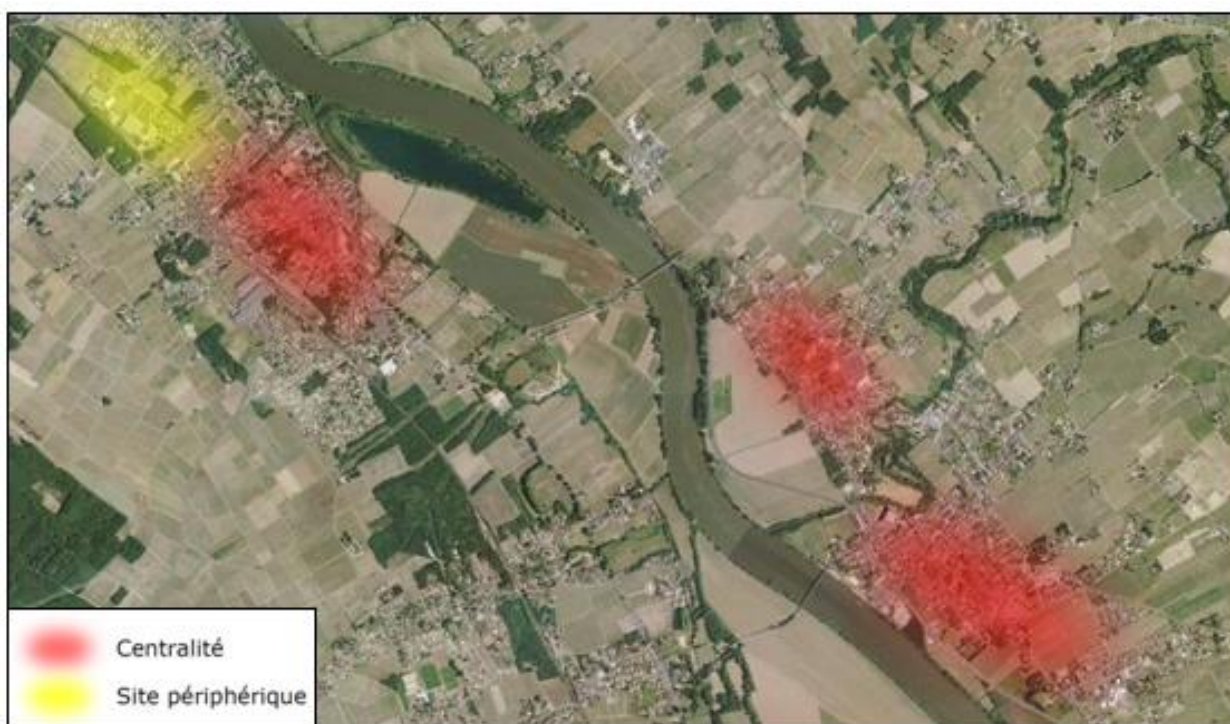
Landiras

Portets

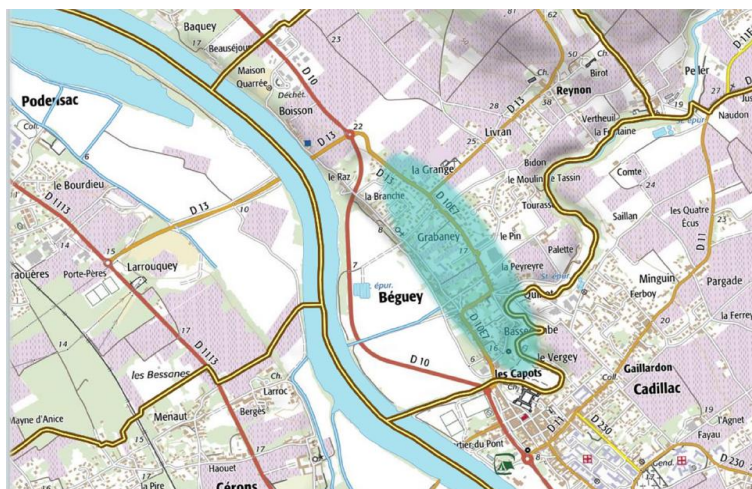
Preignac

Cérons

Pôle de niveau 2 : Beguey – Cadillac – Podensac

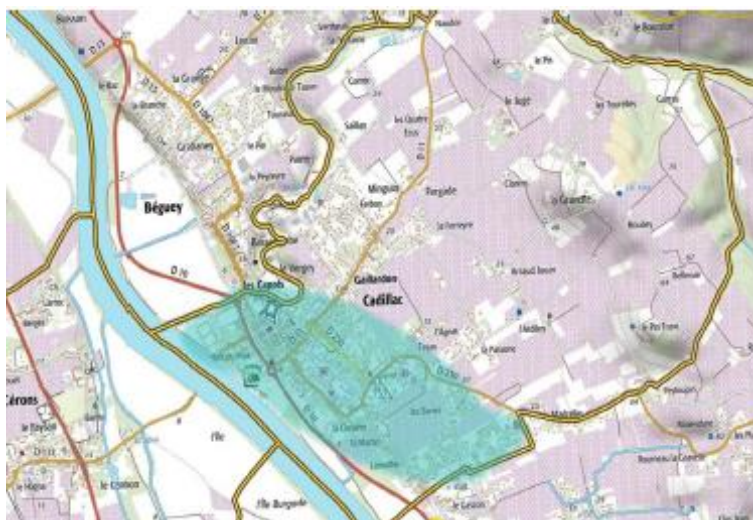


Centralité : Beguey



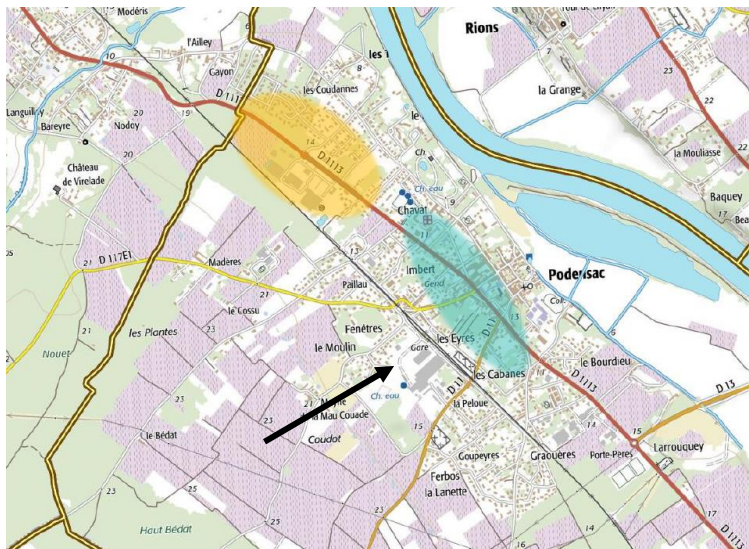
CONDITIONS D'IMPLANTATION	
<p>BEGUEY</p> <p>Centralité</p> <p>Niveau 2</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prioriser l'utilisation des surfaces commerciales vacantes - Mettre en place des conditions d'accessibilité adaptées et sécurisées, notamment aux modes doux, au sein de la centralité et depuis les quartiers et communes riverains - Améliorer le stationnement pour faciliter l'accès aux commerces, voire de favoriser les mutualisations

Centralité Cadillac



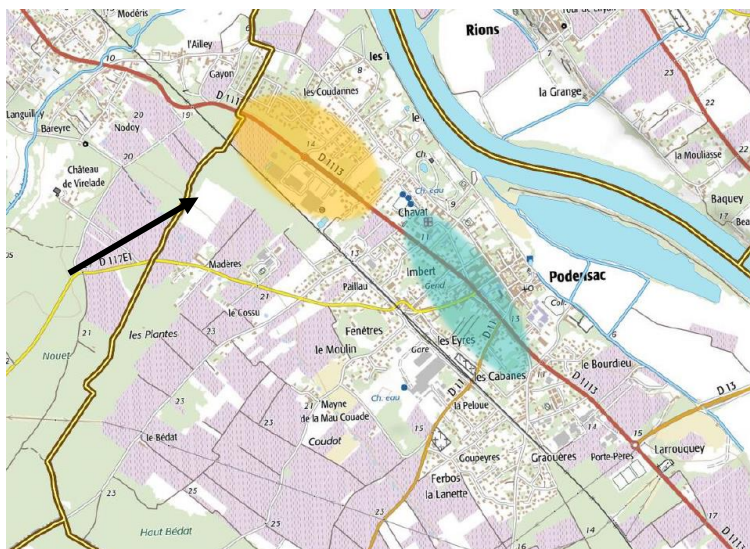
CONDITIONS D'IMPLANTATION	
Podensac Centralité Niveau 2	<ul style="list-style-type: none"> - Prioriser l'utilisation des surfaces commerciales vacantes - Mettre en place des conditions d'accessibilité adaptées et sécurisées, notamment aux modes doux, au sein de la centralité et depuis les quartiers et communes riverains - Mettre en place des aménagements urbains (mobilier, végétaux) à proximité des commerces pour créer des lieux de vie et de convivialité

Centralité : Podensac



CONDITIONS D'IMPLANTATION	
Podensac Centralité Niveau 2	<ul style="list-style-type: none"> - Prioriser l'utilisation des surfaces commerciales vacantes - Améliorer le stationnement pour faciliter l'accès aux commerces - Mettre en place des conditions d'accessibilité adaptées et sécurisées, notamment aux modes doux, au sein de la centralité et depuis les quartiers et communes riverains - Mettre en place des aménagements urbains (mobilier, végétaux) à proximité des commerces pour créer des lieux de vie et de convivialité

Site périphérique : Podensac



CONDITIONS D'IMPLANTATION	
<p>Podensac Site périphérique Niveau 2</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prioriser l'utilisation des surfaces commerciales vacantes - Mettre en place des conditions d'accessibilité adaptées et sécurisées, notamment aux modes doux, au sein de la périphérie et depuis le centre-ville et les communes riveraines - Améliorer l'insertion paysagère des équipements commerciaux et leur intégration dans le tissu urbain - Favoriser la mutualisation des espaces de stationnement

Pôle de niveau 3 : Barsac

	CONDITIONS D'IMPLANTATION
<p>Barsac Centralité Niveau 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prioriser l'utilisation des surfaces commerciales vacantes - Améliorer le stationnement pour faciliter l'accès aux commerces - Mettre en place des conditions d'accessibilité adaptées et sécurisées, notamment aux modes doux, au sein de la centralité et depuis les quartiers riverains

Pôle de niveau 3 : Cérons

	CONDITIONS D'IMPLANTATION
<p>Cérons Centralité Niveau 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'utilisation des surfaces commerciales vacantes - Améliorer le stationnement pour faciliter l'accès aux commerces - Mettre en place des conditions d'accessibilité adaptées et sécurisées, notamment aux modes doux, au sein de la centralité et depuis les quartiers riverains - Mettre en place des aménagements urbains (mobilier, végétaux) à proximité des commerces pour créer des lieux de vie et de convivialité

Pôle de niveau 3 : Landiras

	CONDITIONS D'IMPLANTATION
<p>Landiras Centralité Niveau 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prioriser l'utilisation des surfaces commerciales vacantes - Améliorer le stationnement pour faciliter l'accès aux commerces - Mettre en place des conditions d'accessibilité adaptées et sécurisées, notamment aux modes doux, au sein de la centralité et depuis les quartiers riverains et communes riveraines

Pôle de niveau 3 : Portets

	CONDITIONS D'IMPLANTATION
<p>Portets Centralité Niveau 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'utilisation des surfaces commerciales vacantes - Améliorer le stationnement pour faciliter l'accès aux commerces, voire le mutualiser - Mettre en place des conditions d'accessibilité adaptées et sécurisées, notamment aux modes doux, au sein de la centralité et depuis les quartiers riverains - Mettre en place des aménagements urbains (mobilier, végétaux) à proximité des commerces pour créer des lieux de vie et de convivialité - Améliorer l'insertion paysagère des équipements commerciaux et leur intégration dans le tissu urbain autour de la RD1113

Pôle de niveau 3 : Preignac

	CONDITIONS D'IMPLANTATION
<p>Preignac Centralité Niveau 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'utilisation des surfaces commerciales vacantes - Améliorer le stationnement pour faciliter l'accès aux commerces - Mettre en place des conditions d'accessibilité adaptées et sécurisées, notamment aux modes doux, au sein de la centralité et depuis les quartiers riverains - Mettre en place des aménagements urbains (mobilier, végétaux) à proximité des commerces pour créer des lieux de vie et de convivialité et pour marquer la centralité

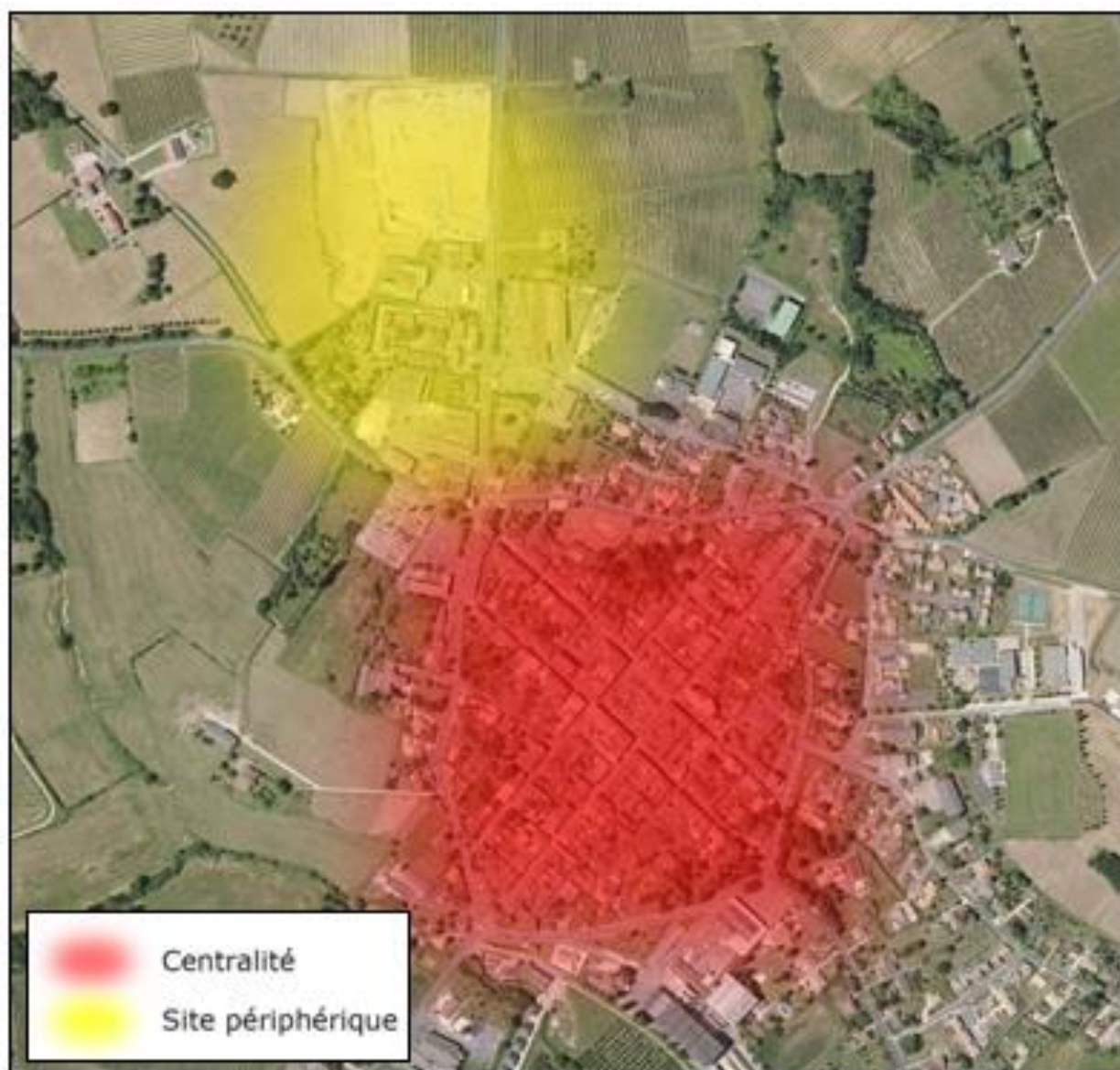
e. ARMATURE ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES RURALES DE L'ENTRE-DEUX-MERS

Deux pôles de niveau 2 :

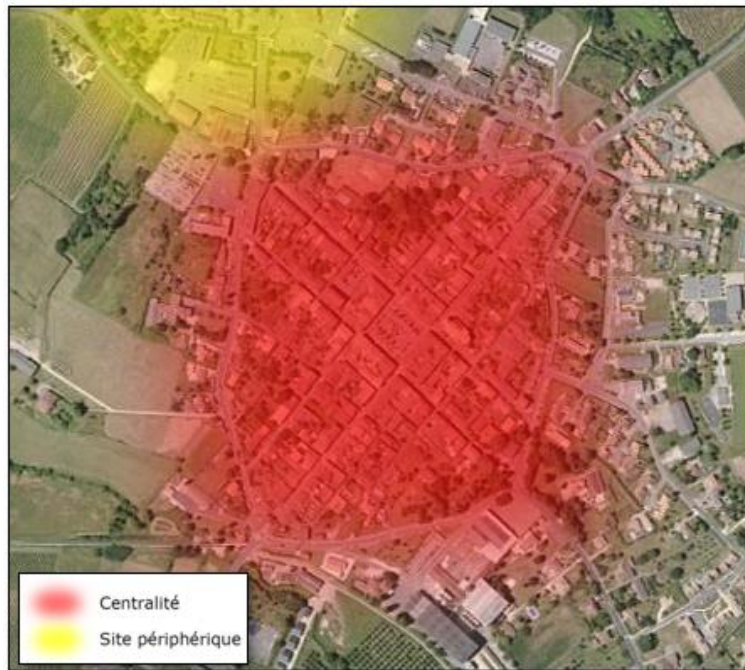
Sauveterre-de-Guyenne

Targon

Pôle de niveau 2 : Sauveterre-de-Guyenne

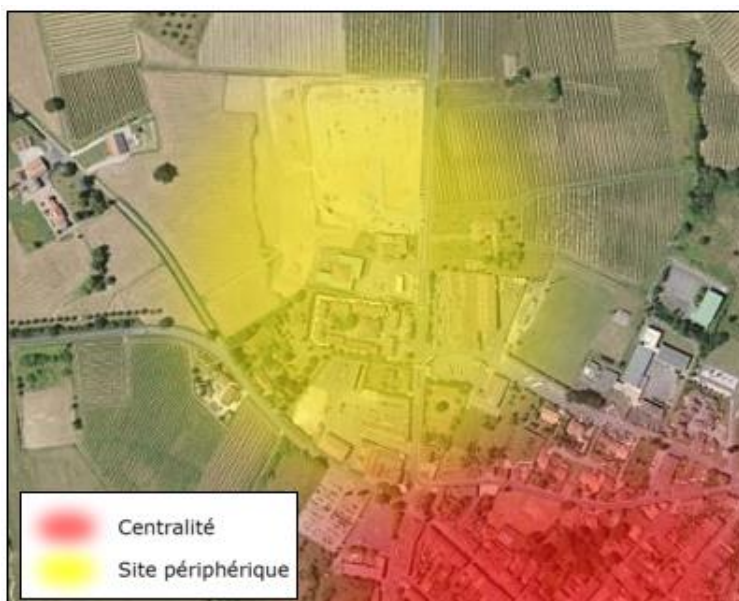


Centralité : Sauveterre de Guyenne



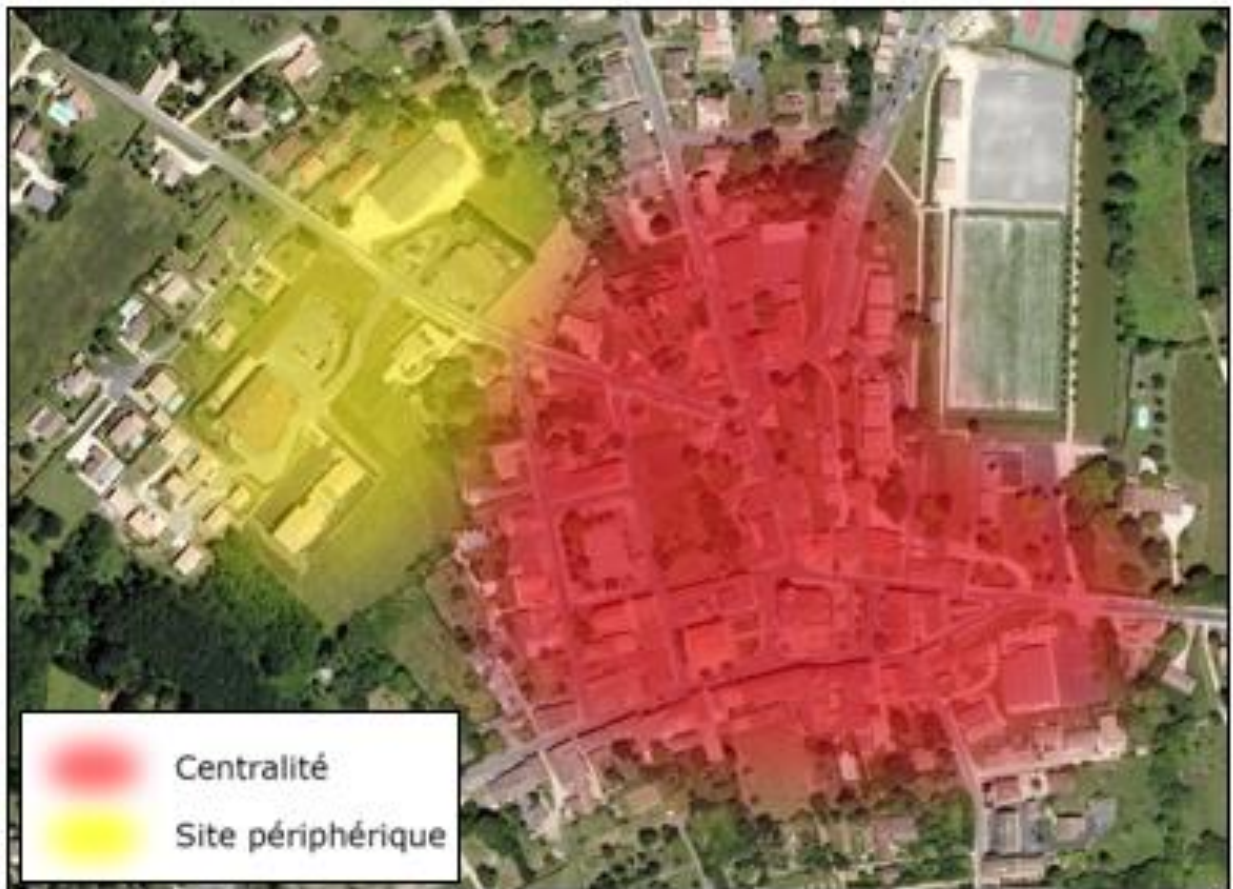
	CONDITIONS D'IMPLANTATION
SAUVETERRE DE GUYENNE Centralité Pôle de niveau 2	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place des conditions d'accessibilité adaptées et sécurisées, notamment aux modes doux

Site périphérique : Sauveterre de Guyenne



	CONDITIONS D'IMPLANTATION
<p>SAUVETERRE DE GUYENNE Site périphérique Pôle de niveau 2</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer les conditions d'accessibilité (notamment aux modes doux) et la sécurité entre la Bastide, le site du collège, le site de services (Bonard) et le site périphérique (de part et d'autre de la route de Libourne et son extension comprise entre la route de Libourne et la route de Bordeaux) - Améliorer encore l'insertion des équipements commerciaux dans le paysage (végétalisation, architecture, qualité du bâti...)

Pôle de niveau 2 : Targon

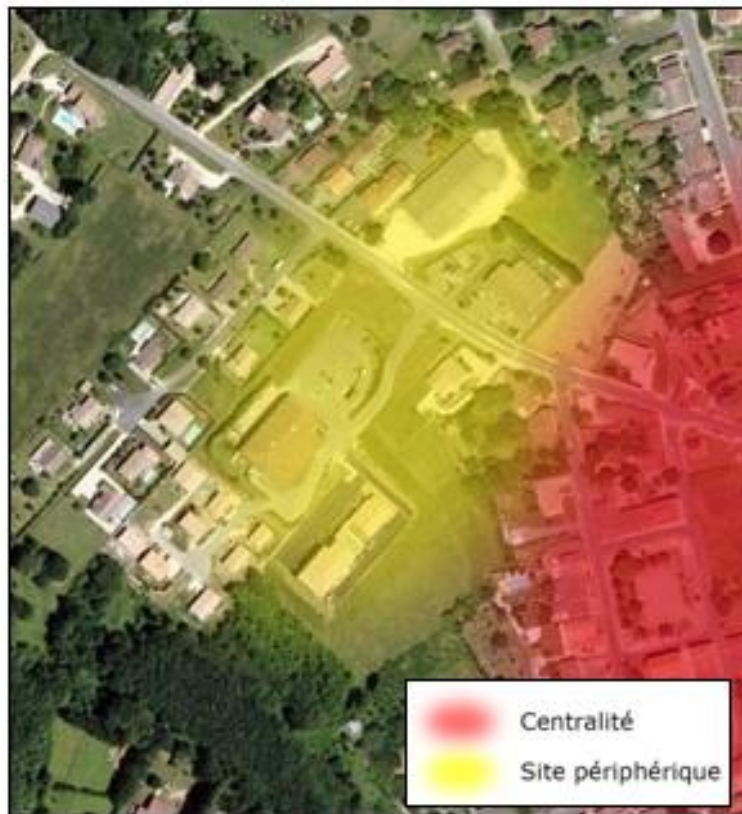


Centralité : Targon



	CONDITIONS D'IMPLANTATION
TARGON Centralité Pôle de niveau 3	- Mettre en place des conditions d'accessibilité adaptées et sécurisées, notamment aux modes doux

Site périphérique : Targon



	CONDITIONS D'IMPLANTATION
<p>TARGON Site périphérique - Carrefour Pôle de niveau 2</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer les conditions d'accessibilité (notamment aux modes doux) et la sécurité entre le bourg et le site périphérique (D238) - Améliorer l'insertion paysagère des équipements commerciaux (végétalisation, qualité du bâti...)

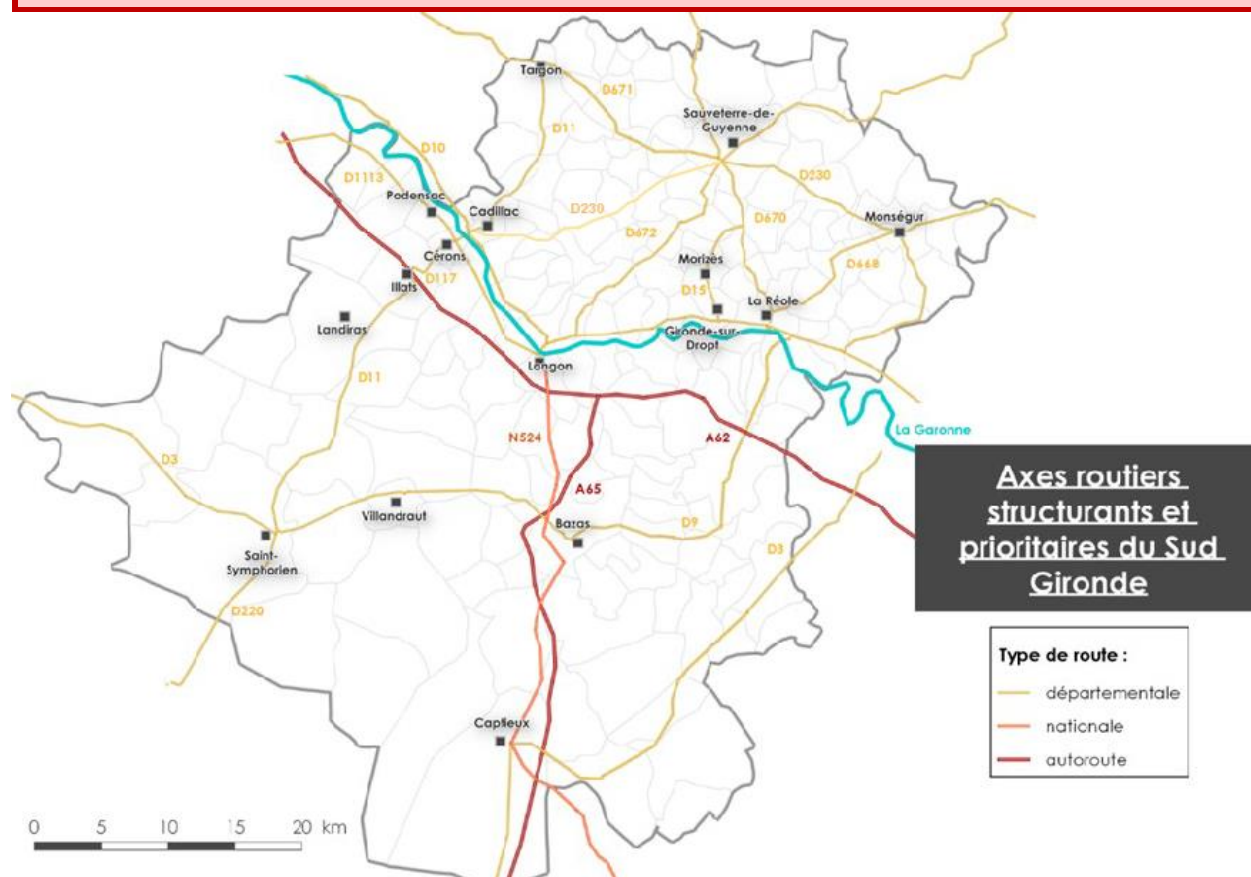
4- AMÉLIORER LES CONDITIONS D'ÉCHANGE, DE MOBILITÉ ET DE CONNEXION AU SUD-GIRONDE

A- « OUVRIR » LE SUD GIRONDE...

P87 : Les axes routiers suivants sont structurants et prioritaires, dans l'équilibre et maillage/désenclavement du Sud Gironde :

- La RD 1113 qui parcourt tout le territoire ;
- Les axes permettant de raccorder Monségur à Sauveterre de Guyenne et La Réole, en particulier les RD 668, RD15 et RD 230 ;
- Les RD 670, D 671 et 672 dans l'Entre-Deux-Mers ;
- Les RD 3 et RD 220 au sud du territoire ;
- La RN 524, axe reliant Langon-Bazas-Captieux ;
- Les RD 11 et RD 117 permettant de relier Landiras, Illats, Podensac, Cérons et Cadillac ;
- La RD 15 raccordant notamment Morizès et Gironde-sur-Dropt ;
- La D 10 (au nord de la Garonne) et la D9 (reliant La Réole et Bazas via Aillas).
- La D 230 entre Cadillac et Sauveterre-de-Guyenne

Les projets de confortement ou recalibrage de ces axes devront être intégrés dans la réflexion et la traduction réglementaire des documents d'urbanisme concernés



P88 : Dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi, les Communautés de Communes devront intégrer dans la réflexion préalable, la capacité à gérer le trafic de transit de poids-lourds et à atténuer les impacts pour apaiser, valoriser et revitaliser les centre-bourgs concernés.

B- PROMOUVOIR DES MODES DE MOBILITE ALTERNATIFS, DOUX ET PARTAGES

P89 : Les documents d'urbanisme locaux intégreront des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à développer des itinéraires « doux ». Les OAP, sectorielles et/ou thématiques, devront développer les thèmes suivants :

- Les connexions (exemples : réflexion sur les choix de desserte des équipements de la commune, développement des itinéraires de proximité...);
- Le traitement des espaces publics (exemple : l'emprise des cheminements et des pistes en fonction des usages...);
- La valorisation du patrimoine et la promotion touristique (exemple : les possibilités de connexion aux itinéraires touristiques déjà existants...);
- La valorisation des espaces à caractère naturel (exemple : comment valoriser en tant que supports aux cheminements doux les espaces de transition et les continuités écologiques liées à la trame verte et à la trame bleue...);
- L'intermodalité (exemple : faciliter l'accès aux transports collectifs (circuit bus, gare, aire de covoiturage, ...) par les itinéraires doux, depuis et vers les zones d'habitat, les zones d'emploi, les bourgs, ...).

R66 / Recommandations

- Le SCOT invite à une limitation de la consommation d'espaces agricoles, en privilégiant les emprises des cheminements doux, sur voies ou emprises urbaines.

P90 : Toute opération d'aménagement à vocation économique (requalification, extension...) devra intégrer des aménagements pour le stationnement organisé des vélos (parcs à vélos).

C- AMELIORER LES CAPACITES DU SUD GIRONDE A S'INSCRIRE VERS UNE LOGIQUE DE MOBILITE DEMATERIALISEE

La mobilité et accessibilité virtuelle (numérique et téléphonique) sont des paramètres majeurs d'attractivité et d'équité pour la prise en compte des territoires du Sud Gironde (tant pour les populations que les entreprises) le tout en s'inscrivant dans le Schéma Départemental de Couverture Numérique, prévu en Gironde.

P91 : Systématiser, sur l'ensemble du territoire du Sud Gironde, une couverture et un débit numériques (et téléphoniques) performants, tant à destination des ménages que des entreprises, et couvrant, identiquement, les zones d'habitat et les zones d'activités économiques.

Envoyé en préfecture le 05/04/2020

Reçu en préfecture le 05/04/2020

Affiché le

SLOW

ID : 033-200078335-20200218-2020_1BIS-DE

Annexe : Atlas des coupures paysagères

Envoyé en préfecture le 05/04/2020

Reçu en préfecture le 05/04/2020

Affiché le



ID : 033-200078335-20200218-2020_1BIS-DE

Envoyé en préfecture le 05/04/2020
 Reçu en préfecture le 05/04/2020
 Affiché le
 ID : 033-200078335-20200218-2020_1BIS-DE

